

**ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI**

Selami GÜNEY

**TÜRKİYE’DE YAPI KOOPERATİFLERİNİN MUHASEBE VE
FİNANSMAN SORUNLARININ BELİRLENMESİ VE ÇÖZÜM
ÖNERİLERİ**

DOKTORA TEZİ

**TEZ YÖNETİCİSİ
Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN**

ERZURUM - 2009

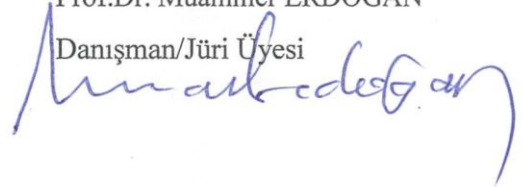
TEZ KABUL TUTANAĞI

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu çalışma, İşletme Anabilim Dalının Muhasebe ve Finansman Bilim Dalında jürimiz tarafından Doktora tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof.Dr. Muammer ERDOĞAN

Danışman/Jüri Üyesi



Prof.Dr. M.Suphi ORHAN

Jüri Üyesi



Prof.Dr. Muammer YAYLALI

Jüri Üyesi



Prof.Dr. Reşat KARCIOĞLU

Jüri Üyesi



Prof.
Doç.Dr. Mustafa UÇAR

Jüri Üyesi



Yukarıdaki imzalar adı geçen öğretim üyelerine aittir. 10 / 04 / 2009

Prof.Dr. Mustafa YILDIRIM

Enstitü Müdürü

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	X
ABSTRACT.....	XI
KISALTMALAR	XII
TABLolar DİZİNİ	XIV
GRAFİKLER DİZİNİ	XV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KOOPERATİFLER, GELİŞİMİ, ÇEŞİTLERİ, YAPI KOOPERATİFLERİ

VE YAPI KOOPERATİFLERİNİN TÜRKİYE’DEKİ DURUMU	2
1.1. Kooperatifler.....	2
1.1.1. Kooperatifçilik kavramı	2
1.1.2. Kooperatifçilik ilkeleri	4
1.1.2.1. Serbest giriş ilkesi	5
1.1.2.2. Demokratik yönetim ilkesi.....	6
1.1.2.3. Sermayeye sınırlı faiz verilmesi ilkesi	6
1.1.2.4. Risturn verilmesi ilkesi	7
1.1.2.5. Kooperatifçilik eğitiminin geliştirilmesi ilkesi	8
1.1.2.6. Kooperatiflerle İşbirliği İlkesi.....	8
1.1.3. Kooperatifçiliğin toplumsal ve bireysel faydaları.....	9
1.1.3.1. Kooperatifçiliğin toplumsal faydaları	9
1.1.3.2. Kooperatifçiliğin bireysel faydaları	10
1.1.4. Kooperatiflerin sınıflandırılması	10
1.1.4.1. Kooperatiflerin amaçlarına göre tasnifi	11
1.1.4.1.1. Tek (Özel) amaçlı kooperatifler	11
1.1.4.1.2. Çok amaçlı kooperatifler	11
1.1.4.2. Faaliyet alanlarına göre kooperatifler	12
1.1.4.2.1. Tüketim kooperatifleri	12
1.1.4.2.2. Üretim kooperatifleri.....	13
1.1.4.2.3. Kredi kooperatifleri.....	13

1.1.4.2.4. Yapı kooperatifleri	14
1.2. Kooperatifçiliğin Dünyada ve Türkiye’de Gelişimi.....	14
1.2.1. Kooperatifçilik düşüncesini oluşturan toplum yapısı.....	14
1.2.2. Kooperatifçiliğin tarihi gelişimi	16
1.2.2.1. İngiltere’de kooperatifçilik hareketi ve öncüleri	17
1.2.2.2. Fransa’da kooperatifçilik hareketi ve öncüleri	18
1.2.2.3. Almanya’da kooperatifçilik hareketi ve öncüleri	19
1.2.3. Türkiye’de kooperasyon düşüncesi ve öncüleri	19
1.2.3.1. Cumhuriyete kadar olan dönemde kooperasyon.....	19
1.2.3.2. Cumhuriyet döneminde kooperatifçilik ve anayasalar	21
1.2.3.2.1. İstihsal alım satım ve ortaklık kooperatifleri nizamnamesi	21
1.2.3.2.2. Ticaret-i berriye kanunu (kara ticareti kanunu)	21
1.2.3.2.3. İtibari zirai birlikleri kanunu.....	22
1.2.3.2.4. 1929 Tarihli zirai kredi kooperatifleri kanunu.....	22
1.2.3.2.5. 1935 Tarihli tarım kredi kooperatifleri kanunu	22
1.2.3.2.6.1935 Tarihli tarım satış kooperatifleri kanunu	22
1.2.3.2.7.1163 Sayılı kooperatifler kanunu.....	22
1.2.3.2.8. 1961 Anayasası	23
1.2.3.2.9. 1982 Anayasası	23
1.2.3.3. Cumhuriyet döneminden günümüze kooperatifçilik.....	23
1.2.4. Ekonomik sistemlerin kooperatifçiliğe bakışı.....	25
1.2.4.1. Kapitalizmin kooperatifçiliğe bakışı	25
1.2.4.2. Sosyalizmin kooperatifçiliğe bakışı	27
1.2.4.3. Komünizmin kooperatifçiliğe bakışı.....	27
1.2.4.4. Karma sistemin kooperatifçiliğe bakışı.....	28
1.2.5. Kooperatifçiliğin doğuşunu ve gelişimini etkileyen nedenler	29
1.2.5.1. Ekonomik nedenler	31
1.2.5.2. Sosyal ve kültürel nedenler	32
1.2.5.2.1. İşbirliği yapma düşüncesi.....	32
1.2.5.2.2. Örgütlenme ihtiyacı.....	33
1.2.5.2.3. Eğitim.....	33
1.2.6. Sosyal politika kurumları içerisinde kooperatifçiliğin yeri.....	34

III

1.2.7. Kooperatifçilik hareketinden beklenen sonuçlar.....	35
1.2.7.1. Sosyal sonuçlar	35
1.2.7.1.1. Kooperatifçiliğin aile ilişkilerinde meydana getirdiği farklılaşmalar.....	35
1.2.7.1.2. Yerleşim birimleri üzerinde etkileri	36
1.2.7.1.3. Eğitim alanına etkileri	36
1.2.7.1.4. Diğer sosyal etkileri	37
1.2.7.2. Ekonomik sonuçlar.....	37
1.2.7.2.1. Kooperatifçiliğin, yeniliklerin tedariki, uygulaması ve yayılmasındaki etkileri	37
1.2.7.2.2. İktisadi gelişmeye yardım eden araçlar olmaları	38
1.2.7.2.3. Diğer ekonomik sonuçlar	38
1.3. Yapı Kooperatifleri	39
1.3.1. Toplu konut ve yapı kooperatifi kavramı.....	39
1.3.2. Yapı kooperatiflerinin kooperatifçilik hareketi içindeki yeri	40
1.3.3. Yapı kooperatiflerinin avantajları	40
1.3.3.1. Mali üstünlükleri	41
1.3.3.2. Teknik üstünlükleri	42
1.3.3.3. Sosyal üstünlükleri	42
1.3.4. Konut üretiminde kooperatifleşmenin önemi.....	42
1.3.5. Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin gelişimi	43
1.3.5.1. Tarihsel gelişimi.....	43
1.3.5.2. Konut kooperatifleri yoluyla üretilen konutların konut üretimi içindeki payı.....	47
1.3.6. Türkiye’de konut açığı	55
1.3.7. Konut kooperatiflerinin planlı kentleşmeye katkıları	58

İKİNCİ BÖLÜM

2. TÜRKİYE’DE YAPI KOOPERATİFLERİNİN MUHASEBESİ VE

VERGİ KANUNLARI KARŞISINDAKİ DURUMU	60
2.1. Defter Denetimi.....	60
2.1.1. Konut kooperatiflerinde defter tutma yükümlülüğü	60

2.1.2. Ticari defterlerin ispat kuvveti	61
2.1.2.1. Kati delil olma özelliği.....	61
2.1.2.2. Yemin.....	61
2.1.2.3. Sahibi aleyhinde delil olma özelliği.....	62
2.1.2.4. Sahibi lehinde delil olma özelliği.....	62
2.1.2.5. Diğer taraf aleyhinde delil olma özelliği.....	62
2.1.3. Defter tutmaktan maksat	62
2.1.4. Defter tutmak zorunda olanlar	63
2.1.5. Defter tutmak zorunda olmayanlar.....	63
2.1.6. Tutulması gereken defterler	64
2.1.6.1. V.U.K'na göre tutulması gereken defterler.....	64
2.1.6.2. T.T.K'na göre tutulması gereken defterler.....	65
2.1.6.3. Kooperatifler kanununa göre tutulması gereken defterler	66
2.1.7. Tasdiki zorunlu defterler	66
2.1.8. Defter tasdiklerinin denetimi.....	67
2.1.9. Tasdik zamanı	68
2.1.10. Defterlerde yapılan hatalar	68
2.1.10.1. Yevmiye defterinde yapılan hatalar	69
2.1.10.1.1. Kayıt hataları.....	69
2.1.10.1.2. Unutmalar.....	69
2.1.10.1.3. Muhasebeleştirilmeyecek işlemlerin kaydedilmesi.....	69
2.1.10.2. Büyük defterlerde, mizan ve envanter listelerinde yapılan hatalar	70
2.1.10.2.1. Hesaplama hataları	70
2.1.10.2.2. Aritmetik hatalar	70
2.1.10.2.3. Aktarma hataları.....	70
2.1.10.3. Mali tablolarda yapılan hatalar.....	70
2.1.10.3.1. Hataların nedenleri	70
2.1.11. Yapı kooperatiflerinin muhasebesi	71
2.1.11.1. Emanet usulüne göre inşaat yapan kooperatiflerde muhasebe.....	72
2.1.11.2. İhale usulü ile inşaat yapan kooperatiflerde muhasebe.....	76
2.2. Denetim Sorunu.....	77
2.2.1. Muhasebe denetimi	79
2.2.1.1. Amaçlarına göre denetim	80

2.2.1.1.1. Mali tabloların denetimi.....	80
2.2.1.1.2. Uygunluk denetimi.....	80
2.2.1.1.3. Yönetim (faaliyet) denetimi	81
2.2.2. Kapsamına göre denetim türleri	82
2.2.2.1. Genel denetim	82
2.2.2.2. Özel denetim	83
2.2.3. Yapılış nedenine göre denetim türleri	83
2.2.3.1. Zorunlu (yasal) denetim	83
2.2.3.2. İsteğe bağlı denetim	83
2.2.4. Uygulama zamanına göre denetim türleri	84
2.2.4.1. Sürekli denetim	84
2.2.4.2. Aralıklı denetim	84
2.2.4.3. Son denetim.....	84
2.2.5. Denetçinin statüsüne göre denetim türleri	84
2.2.5.1. Bağımsız denetim.....	84
2.2.5.2. İç Denetim.....	85
2.2.5.3. Kamusal denetim.....	85
2.2.6. Denetçinin tanımı ve özellikleri	85
2.2.6.1. Bağımsızlık	85
2.2.6.2. Mesleki tecrübe ve deneyim.....	86
2.2.6.3. Mesleki özen	86
2.2.6.4. Kişisel ve ahlaki nitelikler.....	87
2.2.7. Denetçi türleri.....	88
2.2.7.1. Bağımsız denetçiler	88
2.2.7.2. İç denetçiler	89
2.2.7.3. Kamusal denetçiler.....	90
2.2.8. Denetim süreci ve planlaması	90
2.2.8.1. Denetim yapılacak kuruluşun belirlenmesi	92
2.2.8.2. Denetimin planlanması	92
2.2.8.3. Denetim programının yürütülmesi	94
2.2.8.4. Denetimin tamamlanması ve raporlanması.....	95
2.3. Yapı Denetimi	96
2.4. Şerefiye Kavramı	97
2.4.1. Konut kooperatiflerinde şerefiye kavramı	99

2.4.2. Konut kooperatiflerinde şerefiye belirleme yöntemleri	100
2.4.2.1. Aritmetik ortalama yöntemi	100
2.4.2.2. En düşük puanlı daire yöntemi.....	101
2.4.2.3. En düşük puan yöntemi.....	101
2.4.3. Konut yapı kooperatiflerinde şerefiye uygulaması	102
2.4.4. Şerefiyelerin muhasebeleştirilmesi	103
2.5. Konut Kooperatiflerinde Vergi, Resim, Harç, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve Katma Değer Vergisi Muafiyet ve İstisnaları	105
2.5.1. Konut kooperatiflerinde vergi- resim- harç muafiyet ve istisnası.....	105
2.5.2. Konut kooperatiflerinde kurumlar vergisi muafiyet ve istisnası.....	106
2.5.3. Konut kooperatiflerinde katma değer vergisi muafiyet ve istisnası.....	108
2.5.4. Konut kooperatiflerinde gelir vergisi muafiyet ve istisnası	108
2.6. Vergi Kanunları ve Kooperatif Kanunu ile İlgili Karşılaşılan Sorunlar	109
2.6.1. Gelir vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar	109
2.6.1.1. Huzur hakkı ile ilgili sorunlar	110
2.6.1.1.1. Huzur hakkı ödemeleri.....	110
2.6.1.2. Kar payı kavramı ödemesiyle ilgili sorunlar	111
2.6.1.2.1.Yapı kooperatiflerinde kar payı.	112
2.6.1.3. İşçi stopajı ile ilgili sorunlar.....	114
2.6.2. Kurumlar vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar.....	115
2.6.3. Katma değer vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar.....	119
2.6.3.1. Kooperatif arsasıyla ilgili KDV sorunları	119
2.6.3.2. Bitirilen konutlarla ilgili KDV sorunları	121

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSMAN SORUNLARI

3.1. Yapı Kooperatiflerinde Finansman Sorunları	123
3.1.1. Finansman sistemleri.....	123
3.1.1.1. Doğrudan finansman sistemi.....	124
3.1.1.2. Sözleşme mukavele finansman yöntemi	125
3.1.1.3. Mevduat finansman yöntemi.....	126
3.1.1.4. İpotek bankası (mortgage) yöntemi	127
3.1.1.4.1 İpotekli konut finansman sisteminin gelişimi	127
3.1.1.4.2.Dünyada tutsat (mortgage) yöntemi uygulamaları.....	129
3.1.1.4.2.1. ABD’de ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları.	129

3.1.1.4.2.2. Avrupa birliğine üye ülkelerde ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları.....	133
3.1.1.4.3. İpotekli konut kredilerinde riskler	136
3.1.1.4.3.1. Kredi riski	136
3.1.1.4.3.2. Faiz oranı riski	137
3.1.1.4.3.3. Likidite riski.....	137
3.1.1.4.3.4. Satın alma riski.....	138
3.1.1.4.3.5. Erken ödeme riski... ..	138
3.1.1.4.4. İpotek düzenlemenin taşıdığı riskler	139
3.1.1.4.4.1. Fiyat riski	139
3.1.1.4.4.2 Kredi kullanmama riski.....	139
3.1.1.5. Kredi Türleri.....	140
3.1.1.5.1. Geleneksel ipotekli konut kredisi.....	140
3.1.1.5.1.1. Sabit geri ödemeli ipotekli konut kredisi	140
3.1.1.5.1.2. Sabit ödemeli, ipotekli konut kredisi	141
3.1.1.5.1.3. Artan geri ödeme tutarlı, ipotekli konut kredisi	141
3.1.1.5.2. Değişken oranlı ipotekli konut kredisi	142
3.1.1.5.3. Fiyat düzeyine göre ayarlanabilen ipotekli konut kredisi	143
3.1.1.5.4. Çift endeksli değişken oranlı, ipotekli konut kredisi	144
3.1.1.5.5. Diğer ipotekli konut kredileri.....	144
3.1.1.5.5.1. Karma ipotekli konut kredisi.....	144
3.1.2.4.5.2. İki aşamalı ipotekli konut kredisi.....	145
3.1.2.4.5.3. Yüksek ödemeli ipotekli konut kredisi	145
3.2. Türkiye’de Yapı Kooperatiflerinin Finansman Sorunları... ..	145
3.2.1. Türkiye’de kentleşmenin tarihi gelişimi	151
3.2.2. 1928–1960 arası uygulanan finansman politikaları	151
3.2.3. Planlı dönemde uygulanan finansman politikaları.....	155
3.2.4. 1980 sonrası uygulanan finansman politikaları.....	159
3.2.4.1. Türkiye’de konut sorununa devlet müdahaleleri ve Türkiye Emlak Bankası	162
3.2.4.2. Türkiye’de konut finansmanı ve toplu konut idaresi	166
3.2.5. 2002 sonrası uygulanan finansman politikaları.....	173
3.2.5.1. Türkiye’de ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin doğuşu.....	173
3.2.5.2. İpotek sigortası	178
3.2.5.3. Tutsat (mortgage) sisteminin vergi boyutu	179

VIII

3.2.5.3.1. Vergi düzenlemesinin eksiklikleri	181
3.2.5.4. Mevcut konut kredileri ile tutsat (mortgage) kredilerinin karşılaştırılması	181
3.2.5.5. Mortgage krizinin sebepleri ve alınacak tedbirler.....	183
3.2.5.5.1. Mortgage krizinin sebepleri	184
3.2.5.5.1.1. Yetki çakışmasının tespitinde gecikme	184
3.2.5.5.1.2. Rating kuruluşlarının geç tepki vermesi	184
3.2.5.5.1.3. Değerlemelerin gerçeği yansıtmaması	185
3.2.5.5.1.4. Mortgage krizindeki ilgili taraflar	186
3.2.5.5.1.5. Sorunlu kredi yapısı	187
3.2.5.5.1.6. Krizin likidite krizine dönüşmesi	188
3.2.5.5.1.7. Mortgage borçlarının artması	188
3.2.5.5.1.8. Varlıklardan silinen kredilerde en büyük payın mortgage kredilerine ait olması.....	189
3.2.5.5.1.9. Krizin nedenleri	189
3.2.5.5.1.10. Sistemin temelde sorunlu olması	189
3.2.5.5.1.11. Spekülatörlerin etkisi	190
3.2.5.5.2. Mortgage krizine karşı alınan ve alınacak olan tedbirler	190
3.2.5.5.2.1. Para politikası uygulamaları.....	190
3.2.5.5.2.2. Piyasaya 490 milyar dolar likidite desteği sağlanması	191
3.2.5.5.2.3. Maliye politikası uygulamaları	192
3.2.5.5.2.4. Denetim sürecinin sıklaştırılması	193
3.2.5.5.2.5. FED'in likidite verme yetkisinin genişletilmesi	193
3.2.5.5.2.6. Mortgage kredi sürecinin iyileştirilmesi	194
3.2.5.5.2.7. Şeffaflığın geliştirilmesi.....	194
3.2.5.5.2.8. Risk yönetiminde zayıflıkların giderilmesi	194
SONUÇ VE ÖNERİLER	196
KAYNAKLAR	206
EKLER.....	218
Ek 1: BİRİNCİ ANKET FORMU	218
Ek 2: BİRİNCİ ANKETLE ELDE EDİLEN BİLGİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	222

Ek 3: İKİNCİ ANKET FORMU	273
Ek 4: İKİNCİ ANKETLE ELDE EDİLEN BİLGİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	278
ÖZGEÇMİŞ.....	309

ÖZET**DOKTORA TEZİ****TÜRKİYE’DE YAPI KOOPERATİFLERİNİN MUHASEBE VE FİNANSMAN
SORUNLARININ BELİRLLENMESİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ****Selami GÜNEY****Danışman: Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN****2009 – Sayfa: XV + 309**

**Jüri : Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN
Prof. Dr. M. Suphi ORHAN
Prof. Dr. Reşat KARCIOĞLU
Prof. Dr. Muammer YAYLALI
Prof. Dr. Mustafa UÇAR**

Hızlı kentleşmenin doğal bir sonucu olarak ortaya çıkan sağlıklı konut ihtiyacı, özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde en büyük sıkıntılardan biridir. Dünyadaki birçok ülke artan kent nüfuslarının konut ihtiyaçlarını karşılayabilmek için çeşitli yöntemler kullanmaktadır. Bu yöntemlerden biri de sanayi devriminden sonra oluşan yapı kooperatifçiliği yöntemidir.

Ülkemizde halkın konut ihtiyaçlarını karşılamak için ilk adım 1930’larda kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi ile atılmıştır. 1960’lı yıllardan sonra konut kooperatiflerinin sayısındaki hızlı artış birçok sorunun ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Türkiye’de konut sorununun çözümünde önemli roller üstlenmesi beklenen kooperatifçilik hareketi hükümetlerin izlemiş olduğu ekonomik politikalara bağlı olarak bazen çok ilerde bazen de beklenenin çok gerisinde kalmıştır.

Bundan dolayı, yüz binlerce insanın konut hayalinin gerçekleşmesinde yadsınamaz katkıları olan yapı kooperatiflerinin muhasebe ve finansman sorunlarının tespit edilmesi ve uygun çözüm önerilerinin ortaya konması gerekmektedir. Bu nedenler çalışmanın temelini oluşturdu.

Üç bölüm olarak hazırlanan bu çalışmanın ilk bölümünde kooperatifçilik hareketi ve yapı kooperatifçiliği ile yapı kooperatifçiliğinin gelişimi hakkında genel bilgiler verilmiştir.

İkinci bölümde Türkiye’deki yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi sorunları yapılan iki anket çalışmasından elde edilen veriler ışığında tespit edilerek bunlara çözüm önerileri sunuldu.

Çalışmanın ana konusunu oluşturan son bölümde ise yapı kooperatiflerinin finansman sorunları yapılan anketlerden elde edilen veriler ışığında tespit edilmiş ve söz konusu bu sorunlara ayrıntılı çözüm önerileri getirilmiştir.

ABSTRACT**Ph. D. THESIS****THE DETERMINATION OF ACCOUNTING AND FINANCING PROBLEMS
RELATING TO HOUSING COOPERATIVES IN TURKEY AND SOLUTION
PROPOSALS FOR THEM****Selami GÜNEY****Advisor: Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN****2009 – PAGE: XV + 309**

Jury : Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN
Prof. Dr. M. Suphi ORHAN
Prof. Dr. Reşat KARCIOĞLU
Prof. Dr. Muammer YAYLALI
Prof. Dr. Mustafa UÇAR

The need for healthy housing which emerged as a natural result of rapid urbanization is one of the most important problems especially in the developing countries like Turkey. Most countries in the world have been using various methods to meet the housing needs of their growing urban populations. One of these methods is the cooperative method which appeared after the Industrial Revolution.

The first step to meet the housing needs of people in our country was taken with the construction of Bahçelievler Housing Cooperative in the 1930s. The rapid increase in the number of housing cooperatives after the 1960s gave rise to many problems. The cooperative movement which has been expected to play important roles in solving the housing problems in Turkey has sometimes yielded fruitful results but has sometimes been far behind the expectations depending on the governments' economic policies.

It is therefore necessary to determine the accounting and financing problems relating to housing cooperatives, which have made undeniable contributions to the realization of the housing dreams of hundreds of thousands of people, and to propose suitable solutions to these problems. These reasons have formed the basis of this study.

General information about cooperative movement, housing cooperatives and the development of them have been given in the first part of the study which is designed in three parts.

In the second part of the study, the accounting and tax problems of housing cooperatives in Turkey have been determined in the light of the data obtained from the two surveys conducted and some solutions to them have been proposed.

In the last part of the study which constitutes the main subject of the study, the financing problems relating to housing cooperatives have been determined in the light of the data obtained from the surveys conducted and detailed solutions to them have been proposed.

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
a.g.b	: Adı Geçen Bildiri
a.g.e.	: Adı Geçen Eser
a.g.m.	: Adı Geçen Makale
BİT	: Belediye İktisadi Teşekkülleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
CMO	: Teminatlı İpotek Yükümlülükleri
ÇED	: Çevresel Etki Değerlemesi
DİBS	: Devlet İç Borçlanma Senetleri
DSİ	: Devlet Su İşleri
ESKY	: Entegre Su Kaynakları Yönetimi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hâsıla
GYO	: Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı
GV	: Gelir Vergisi Kanunu
ICA	: Uluslararası Kooperatifler Birliği
IMF	: Uluslararası Para Fonu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KDVK	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KK	: Kooperatifler Kanunu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KKB	: Kredi Kayıt Bürosu
MEYAK	: Memur Yardımlaşma Kurumu
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

XIII

TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TKFİ	: Toplu Konut Fonu İdaresi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	: Türk Sanayici ve İş Adamları Derneği
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
UNESCO	: Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
v.b,	: Ve benzerleri
VUK	: Vergi Usul Kanunu
WHO	: Dünya Sağlık Örgütü
yy.	: Yüzyıl

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo 1.1. Yıllara Göre Konut Üretimi	45
Tablo 1.2. Yapı Kooperatifleri Tarafından Yapılan Konutların	
Toplam Konut Sayısı İçindeki % Payı	48
Tablo 1.3. Türkiye’de Nüfusun %1’lik Dilimlerine Göre Gelir Dağılım	49
Tablo 1.4. Planlı Dönemde Konut Gereksinimi ve Açığı	57
Tablo 2.1. Denetim Süreci.....	91
Tablo 3.1. GNMAI ve GNMAII Arasındaki Temel Farklar	131
Tablo 3.2. Konut Finansmanı Sağlayan Kurumların Konut Üretimi	167
Tablo 3.3. Toplu Konut İdaresi Tarafından Yapılan Konut	
Yatırımlarının Toplam Konut Yatırımı İçindeki Payı.....	168

GRAFİKLER DİZİNİ

Grafik 1.1. Yapı Kullanım Belgelerine Göre İnşaatı Biten Yapılar	50
Grafik 1.2. Yapı Ruhsatlarına Göre Kullanım Amacına Yönelik Yeni ve İlave Yapılar	51
Grafik 1.3. Bir metrekare Konut İnşaatının Maliyeti	52
Grafik 1.4. Bin Nüfusa Düşen Konut Sayısı	53
Grafik 1.5. Yapı Kooperatiflerince Yapılan İkamet Amaçlı Bina sayısı (Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre)	54
Grafik 1.6. Yıllara Göre Kooperatif Sayısı	55
Grafik 3.1. Tüketici Kredileri	175

GİRİŞ

Dünyada yaşamın varoluşundan ve insanların göçebe toplumundan kurtulup yerleşik hayata geçmesinden bu yana insanların en temel sorunu barınma ihtiyacı olmuştur. İlk çağlardan günümüze kadar geçen sürede bu sorun giderek büyümüş, insanlar halk tabiri ile “*başlarını sokacakları bir konut*”a sahip olabilmek için ellerinden gelen her türlü çabayı göstermişlerdir.

Bu çabalar zamanla kendi içinde gelişime ve değişime uğrayarak günümüze kadar gelmiştir. Ünlü düşünür Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisi prensibine göre “*insanların kendilerini ifade edebilmeleri, içlerinde saklı olan cevherlerini ortaya çıkarabilmeleri ve sosyal bir varlık olarak kendilerini topluma gösterebilmeleri için temel ihtiyaçları olan gıda ve barınma ihtiyaçlarının karşılanması gerekmektedir*”. Gıda ve barınma gibi temel ihtiyaçları karşılanan bireyler toplumda kendilerini kabul ettirmek ve toplum tarafından benimsenmek için yeni arayışlara girmekte ve bunun sonucu olarak toplumsal hayata yaptıkları katkılarla bulundukları toplumu daha ileri ve müreffeh bir toplum haline getirmektedirler.

Günümüzün gelişmiş ülkelerinde bunu açık bir şekilde görmekteyiz. Sözkonusu bu ülkelerde yaşayan bireylerin temel ihtiyaçlarla ilgili sorunları % 100'lere varan oranlarda karşılanmaktadır. Bu ihtiyaçları karşılanamayan çok az sayıdaki bireye ise devlet ve sosyal kuruluşlar tarafından yardımlar yapılmakta ve bu şekilde ihtiyaçları giderilmektedir.

Temel ihtiyaçlardan biri olan konut gereksinimini karşılamak için ülkemizde de hep süregelen çabalar gözlenmiştir. Bu çabalardan biri de konut yapı kooperatifleri vasıtasıyla vatandaşların bu ihtiyaçlarını karşılamak olmuştur.

Yapı Kooperatifçiliği ülkemize 1930’larda giren bir olgudur. Oysa bin yıllık bir tarihi geçmişi olan ve yardımlaşmanın en güzel örnekleriyle dolu bir medeniyetin takipçisi olarak bu değerlerimizden yeterince yararlanamayışımızı ve onları geliştirip günün ihtiyaçlarına göre uyarlayamayışımızı bir eksiklik olarak görmekteyiz.

Bu çalışma üç bölüm olarak tasarlanmıştır. İlk bölümde genel kooperatifçilik konularına değinilmiş, genelden özele prensibi doğrultusunda yapı kooperatifçiliği hakkında bilgiler verilmeye çalışılmıştır. İkinci bölümde ise yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi sorunlarına değinilerek bu konuda yapılan anket çalışmasına yer verilmiş, anket çalışmasından elde edilen verilerle tespiti yapılan sorunlara çözümler sunulmuştur. Son bölümde ise yapı kooperatiflerinin tespit ettiğimiz finansal sorunlarına değinilmiş, yapılan anket çalışmasından elde edilen veriler ışığında öneriler ileri sürülerek çalışma sonlandırılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KOOPERATİFLER, GELİŞİMİ, ÇEŞİTLERİ, YAPI KOOPERATİFLERİ VE YAPI KOOPERATİFLERİNİN TÜRKİYE’DEKİ DURUMU

1.1. Kooperatifler

1.1.1. Kooperatifçilik kavramı

Kooperatif kelimesinin gerek hukuksal gerekse ekonomik anlamda pek çok tanımı yapılmakla birlikte kooperatifçiliğin evrensel bir tanımını yapmak oldukça güçtür. Bu güçlüğü’nin nedenini, kooperatiflerin çok değişik amaçlara ve birbirinden çok ayrı ekonomik ve toplumsal sistemlere kolayca uyabilen esnek bir yapıya sahip olması oluşturur.¹ Kooperatifçiliğin evrensel bir tanımının yapılmasının güçlüğüne rağmen, kooperatiflerin bir amaç değil, belirli amaçlara ulaşmada bir araç olduğu noktasında görüş birliği bulunmaktadır.²

Kooperatif kelimesi Latince “Cooperatio” kelimesinden türetilmiş olup, işbirliği yapmak fiilini ifade etmektedir. Ekonomik olarak yapılan çeşitli tanımlardan bazıları şöyledir: “*Kooperatif, dağılımdan zarar görenlerin, bu zararı ortadan kaldırmak ve dağılımda bir denge yaratmak amacıyla, kendi istekleri üzerine birleşip meydana getirdikleri kolektif bir işletmedir.*”³ Bu tanım, kooperatifin genel anlamdaki bütün amaçlarını içermemekle birlikte kooperatifin asıl anlamını ortaya koyması açısından son derece önemlidir. Diğer bir tanımda ise Charles Gide kooperatifçiliği “*Karı ortadan kaldırmak amacını güden bir birleşme*”⁴ olarak görür. Bu tanımda ise verilmek istenen tema, kapitalizmin ortadan kaldırılmasına yöneliktir. Kooperatifin ekonomik anlamdaki diğer tanımlarından biri de şöyledir: “*İstihsal, kredi istihlak ve mesken temini gibi başlıca ekonomik ihtiyaçların tatmini maksadıyla kendi arzu ve iradeleri ile bir araya gelen, bu ihtiyaçları karşılamak için kendi iktisadi gayretleriyle bir işyeri ve işletme vücuda getiren insanların birleşme teşebbüsüne kooperatif denir.*”⁵ Alex F.LAIDLAW ise, kooperatifçilik ile ilgili görüşlerini şu şekilde açıklamaktadır: “*Bir toplumsal ve ekonomik sistem olarak*

¹ C. HELM, Franz; **Kooperatif İşletme Ekonomisi** (Çev. İlhan CEMALCILAR), Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayını No.150/92, Eskişehir,1979,s.3

² KARALAR, Rıdvan; **Teoride ve Türkiye Uygulamasında Tarımsal Pazarlama Açısından Kooperatif İşletmeler**, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayını No. 126/76, Eskişehir, 1975, s.34

³ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; **Kooperatifçilik**, Yetkin Yayınları, Ankara,1992, s.54

⁴ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.e. s.54

⁵ FINDIKOĞLU, Ziyaettin Fahri; **Kooperasyon Sosyolojisi**, İstanbul Üniversitesi, İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul,1967,s.119;

MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.e, s.55

kooperatifçilik, tek bir kavram ya da toplumsal kavramdan çok bir dizi düşünüş ve inanışa dayanır. Bunlar arasında; güçsüzlerin ortak bir güç elde edebilmek üzere bir araya gelmeleri, kazanca ve kayba eşit düzeyde ortak olmaları, kendi kendine yardımı, ortak sorunları olan kişilerin bir araya gelmelerini, insanın paraya üstünlüğünü, bireyi sömürmeyen bir toplum arayışını, belki de Ütopya'ya erişme özlemini sayabiliriz."⁶

Uluslararası Çalışma Teşkilatı (ILO) ise, kooperatifleri; "Üyelerinin ortak ekonomik çıkarlarını artırmak amacıyla, gönüllü olarak ve sermaye faktörlerini birleştirerek oluşturdukları ve riske birlikte katlanmayı kabullendikleri demokratik kuruluşlar"⁷ olarak tanımlamaktadır.

Bu tanımlar, kooperatifliğin ekonomik ve toplumsal yönünü vurgulamaktadır. Ülkemizde kooperatifliğin kuruluş ve işleyişine ilişkin düzenlemeleri içeren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ise, kooperatifleri şu şekilde tanımlamaktadır: "Tüzel kişiliğe haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçinmelerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler ile özel idareler, belediyeler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli kuruluşlara kooperatif denir."⁸

Görüldüğü gibi kooperatif, kişilerin tek başlarına altından kalkamayacakları bir yükü dengeli olarak paylaşmaları gibi bir anlam içermektedir. Bu bağlamda kooperatiflerin ticari bir şirketten farklı bir şekilde ortaya çıktıklarına değinmek gerekir. Ticari şirketlerle kooperatifler arasındaki temel fark, sermaye yatırımında kendini göstermektedir. Çünkü şirketlerde sermaye ve kazanç ön plandadır. Oysa kooperatifler çok sınırlı bir sermaye ile kurulur ve ortakların ihtiyaçlarını gidermeyi ön plana alır.⁹ Yapı Kooperatiflerinde bir ortak birden fazla daireye sahip olsa bile sadece bir oy hakkına sahiptir. Oysa şirketlerde oy, sahip olunan paya bağlı olarak artar veya azalır.

Yukarıda yapılan çeşitli kooperatif tanımlarını birleştirirsek kooperatif; "Belirli ekonomik ihtiyaçları kendi olanakları ile karşılayamayan bireylerin, bu ihtiyaçlarını giderebilmek amacıyla, gönüllülük esasına göre bir araya gelerek oluşturdukları, kendi kendine yardım ve dayanışma ilkelerine dayanan demokratik kuruluşlardır" diyebiliriz.

⁶ LAIDLAW, Alex F; **2000 Yılında Kooperatifler**, (Çev. Haluk Uzel), Yol. İş Kooperatifi Yayını, No.7, Ankara, 1981, s.64

⁷ International Labour Organization (ILO); **Cooperative Managment and Administration Studies and Reports**, 5.Baskı, Yeni Seri No.57, Geneva, 1971, s.5.

⁸ ÇEVİK, Orhan Nuri; **Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1990, s.985

⁹ ÇEVİK, Orhan Nuri; a.g.e, s.4

1.1.2. Kooperatifçilik ilkeleri

Kooperatiflere iktisadi açıdan bakacak olursak onlarında birer ekonomik işletme olduğunu görebiliriz. Fakat kooperatifleri diğer sermaye şirketleri gibi düşünmemiz yanlış olacaktır. Çünkü kooperatifler sermaye şirketlerinin aksine kar amacı gütmazler. Bunun için daha önce açıkladığımız 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunundaki tanımdan da anlaşılacağı üzere kooperatiflerin belirli ortak özelliklerini belirterek kooperatif ilkelerini açıklamamızın daha uygun olacağı kanaatini taşımaktayız. Bu amaç doğrultusunda kooperatifçiliğin ortak amaçları şunlardır:¹⁰

- *Kooperatiflerin amacı hayat şartlarını kolaylaştırmaktır.*
- *Kooperatiflerin amacı kar sağlamak değil, üyelerine hizmet etmek ve onların ekonomik çıkarlarını gözetmektir.*
- *Kooperatifler, bir insanın kendi başına yapamayacağı ekonomik faaliyetleri yapabilmek için bir araya gelmiş kişilerden oluşur.*
- *Kooperatifler, bireylerin ekonomik ihtiyaçlarını gidermek için beraber çalışma, iş görme ve dayanışma sergileme prensibine dayanır.*
- *Kooperatifler, şahısların günlük yaşantılarında öncelikle ihtiyaç duydukları faktörleri gidermek için çaba harcarlar.*
- *Kooperatifler, özellikle gelir seviyesi yüksek olmayan yani dar gelirli bireylerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere faaliyette bulunduklarından, bir toplumun sosyal ve ekonomik seviyesine etkileri büyüktür.*
- *Kooperatifler bir şirket veya bir dernek niteliği taşımazlar.*
- *Kooperatifler, tüketicinin korunması için önemli birer araçlardır.*¹¹

Kooperatiflerin bu genel özelliklerini belirttikten sonra, ilkelerine değinmek daha anlamlı ve anlaşılır olacaktır. Kooperatiflerin amacı, kar etmek değil de hizmet etmek olduğu için kendilerine has bazı ilkeleri vardır.

Bu ilkelerin belirginleştirilmesi ve kesinleştirilmesi için Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA), 1937 yılında başlayan ve yedi yıl süren birçok toplantı ve araştırma yapmıştır. Bu araştırma ve toplantılar sonunda yedi adet ilke belirlenmiştir.¹² Bunlar zamanla

¹⁰ ÇİFTÇİ, İrfan; ÇUKUROVA, Şengür; **Kooperatifçilik**, Çukurova Üniversitesi Yayını, No.8, Adana, 1986, s.5

¹¹ ÖZDEMİR, Necdet; **Kooperatifçilik**, Gazetecilik ve Hakla İlişkiler Yüksekokulu Basımevi, Ankara, 1974, s.80

¹² BAŞAR, Haşmet; **Kooperatif Kuruluşlarının Sosyo-Ekonomik Yapısı**, Uludağ Üniversitesi Yayınları, No:3-020-0066, Bursa, 1983, s.46

değişimlere uğramış ve nihayet 1966 yılında Viyana Kongresi ile aşağıdaki altı ilkeye indirilerek kabul edilmiştir.

- Serbest Giriş İlkesi
- Demokratik Yönetim İlkesi
- Sermayeye Sınırlı Faiz Verilmesi İlkesi
- Risturn Verilmesi İlkesi
- Kooperatifçilik Eğitiminin Geliştirilmesi İlkesi
- Kooperatiflerle İşbirliği İlkesi

Herhangi bir kooperatifin, ICA'ya üye olabilmesi için bu altı ilkeyi kendi bünyesinde barındırması gerekmektedir.

1.1.2.1. Serbest giriş ilkesi

Bir kooperatif kurulurken belirli bir amaç doğrultusunda kurulmaktadır. Kurulan bu kooperatifin hizmetinden ve/veya ürününden yararlanmak isteyen ve ortaklığın getirdiği ödev ve yükümlülükleri üstlenmeyi kabul eden her şahıs, kendi rızası ile gönüllü olarak bu kooperatife ortak olabilir.¹³

Herhangi bir kişinin ortaklığı söz konusu olduğunda, o kişinin dini, siyasi veya sosyal görüşü ve fikirleri dikkate alınmaz. Bu ilke ile belirtilen şartları kabul eden herkesin ortak olabileceği vurgulanmakla beraber, serbest giriş ilkesi, herkesin kooperatife ortak olabileceği anlamını taşımaz. Yani Serbest giriş ilkesi salt anlamındaki gibi uygulama alanı bulamamaktadır. Başka bir ifadeyle sınırların mevcut olacağı muhakkaktır. Örneğin aynı meslek mensubu kişilerin kurduğu kooperatiflerde, bazı giriş sınırlamaları olmaktadır ki bu gayet normal ve yasaldır. Dolayısıyla bu ilkeyle belirtilmek istenen herhangi bir kooperatif ana sözleşmesinde yer alan şartları kabul eden herkesin bu kooperatife üye olabileceğidir.¹⁴

Serbest giriş ilkesinin pratikteki sonucuna baktığımızda, kooperatifler açısından büyük önem taşıdığını görmekteyiz. Bu ilke sayesinde kooperatiflere girmek belirli kişilerin tekelinde olmaktan çıkmakta bunun sonucunda da payların değer artışı her türlü spekülasyon hareketten korunmuş olmaktadır.¹⁵

¹³ AKYOL, Cevat; “Kooperatifçilikte Tamamlanma,” Kooperatifçiliğin Sesi Dergisi, Ankara, Kasım 1976 s.49

¹⁴ BAŞAR, Haşmet; a.g.e, s.57

¹⁵ İNAN, İ.Hakkı; “Ülkemizde Tarımsal Kooperatifçilik Modellerinin Kooperatifçilik Anlayışı Teorisi Açısından Eleştirisi”, Karınca Dergisi, Ankara, Sayı:515, Mayıs 1979 s.25

Serbest giriş ilkesi ilk olarak tüketim kooperatiflerinde uygulanmış ve daha sonra genişleyerek bütün kooperatiflerce kabul edilen bir kural haline gelmiştir.¹⁶

Serbest giriş ilkesinin birçok unsurunun tam olarak uygulanamadığı görülmektedir. Kooperatif kurucularının kendi kişisel eğilimleri doğrultusunda bir dini veya siyasi görüşe yönelik kişilerin kooperatiflerde bir araya gelmesi sıkça görülen bir olgudur. Bu nedenle kooperatiflerle ilgili birçok mevzuatta tarafsızlık ilkesi yer almasına rağmen uygulamada buna rastlamak pek mümkün olmamaktadır.¹⁷

1.1.2.2. Demokratik yönetim ilkesi

Kooperatifler, ortakları tarafından seçilen ve atanan kişilerce yönetilirler. Dolayısıyla bu açıdan demokratik kuruluşlardır. Ortakların kooperatife koymuş oldukları sermaye ne olursa olsun, her ortak yönetime bir oyla katılır. Kısaca bir ortağa bir oy kuralı geçerlidir.

ICA, kooperatiflerdeki ortakların her birinin bir oy hakkına sahip olması yöntemiyle demokratik yönetimin aslını oluştururken, üst organlarda bu durum biraz farklılaşabilmektedir.¹⁸

Çağdaş kooperatif düşünürleri kooperatiflerin ölçek artışına gitmelerini, birleşmelerini ve güçlenmelerini onların gelecekleri açısından son derece önemli bir unsur olarak görmektedirler. Yine bu düşünürlere göre, rekabet gücünü kaybetmekte olan ve piyasa koşullarına ayak uyduramayan işletmeler bulundukları piyasaları, sonradan piyasaya giren ve piyasa koşullarına kendisini adapte eden sektörlerle bırakmaya mecbur kalacaklardır.¹⁹

Çağdaş düşünürlere göre, verimliliği artırmaya yönelik çalışmalar ve kooperatiflerin yeniden yapılanması onları demokratikleşmeden uzaklaştırmaz, bilakis verimliliğin artırılması demokratik yönetimi güçlendirir.²⁰

Sonuç olarak demokratik yönetim ilkesinin kooperatifin sosyal ve ekonomik yönden kendi kendine yeterli bir düzeye ulaşmasından sonra gerçekleşebileceğini söyleyebiliriz.

1.1.2.3. Sermayeye sınırlı faiz verilmesi ilkesi

ICA'nın kooperatiflerle ilgili ilkelerinde "*Ortakların kooperatif sermayesine yaptıkları katkıya belli bir oranda faiz ödenebilir*"²¹ denmektedir.

¹⁶ ZARAKOLU, Avni; **Kooperatifçiliğin Temel İlkeleri**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970, s.61

¹⁷ ZARAKOLU, Avni; a.g.e, s.61

¹⁸ ZARAKOLU, Avni; a.g.e, s.62

¹⁹ İNAN, İ. Hakkı; a.g.m, s.25

²⁰ İNAN, İ.Hakkı; a.g.m, s.25

²¹ ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlişkin Raporu, 30.Kongre, Tokyo,1992, s.20

Ortaklara faiz ödenmesi veya ödenmemesi, ödenecekse hangi oranda ödenmesi gerektiği v.b. soruların cevabı, kooperatifin bulunduğu ülkenin sosyal ve ekonomik politikasına, ülkede bulunan finansal kuruluşların durumlarına, ülke kanunlarına ve çalışma alanına göre farklılık göstermektedir. Hiçbir kooperatife ortaklarına faiz ödemesi hususunda baskı yapılamaz. Eğer bir faiz ödemesi yapılacaksa bu, kanunlar ve ana sözleşmede belirtilmiş olan kurallar çerçevesinde olabilir.²²

ICA bünyesinde bulunan ilkeler komisyonu, kooperatiflerde uygulanacak faiz politikası konusunda bazı alternatifler geliştirmiştir: Bunlar şunlardır:

a) Kooperatifte uygulanmakta olan kurallar bütünü içerisinde faiz ilkesi yer almıyorsa, kooperatiften faiz ödemesi yapması beklenemez ve talep edilemez.

b) Eğer kooperatif ana sözleşmesinde faiz ödeneceğine dair alınmış bir karar varsa kooperatifteki sermayenin kimlerce meydana getirildiğinin ortaya çıkarılması gerekir.

Kooperatif sermayesinin büyük bir bölümü kooperatif ortaklarınca sağlanmışsa böyle bir durumda faiz ödenebilir. Ancak faiz ödemesi yapılırken faiz oranının saptanması son derece önemli bir konudur. Oran saptanırken piyasa koşulları, merkez bankası ve diğer benzer kuruluşların politikaları göz önüne alınmalı ve piyasa faiz haddinin üzerinde bir oran saptanmamalıdır.

Günümüz rekabet koşullarında kooperatiflerin fonksiyonlarını yerine getirebilmeleri için finansal güçlerinin sağlam temellere dayandırılması gerekir. Bu gücü sağlayabilmeleri için kooperatiflerin birleşme yoluna gidip kaynaklarını bir yerde toplamalı ve kendi finansal kuruluşlarını devreye sokmalıdır.

1.1.2.4. Risturn verilmesi ilkesi

Bu ilke kooperatif tarafından sağlanan fazla gelirin, yani müspet gelir gider farkının ve tasarrufların ortaklara ait olmasını ifade eder.

ICA komisyonu kooperatif ilkelerine ilişkin raporunda, risturn verilmesi olayına şöyle açıklık getirmiştir:

*“Kooperatifin çalışması sonucu oluşan net gelir-gider farkı, (risturn) dağıtılabilecek bir değere ulaşmışsa, bu miktar kooperatif ortaklarına aittir. Bu miktar, ortakların belirleyeceği bir yöntem ile dağıtılır.”*²³

²² ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlişkin Raporu, a.g.r, s.21

²³ ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlişkin Raporu, 30.Kongre, Tokyo, 1992, s.22

Batı ülkelerindeki uygulamaya baktığımız zaman söz konusu kazancın;

a) Sosyal ve ekonomik yatırımlar fonunda saklanması,

b) Riskler fonunda tutulması,

c) Kooperatiflerin üst örgütlerine veya bankalarına devredilerek kardeş kuruluşlarca kullanılması gibi alternatiflerin de kooperatif ortaklarınca benimsendiği görülmektedir.²⁴

Sonuç olarak, uygulanan ekonomik modellere göre risturn dağıtılması çeşitlilik göstermesine rağmen kooperatif ortaklarına ödenecek kaynakların saptanmasında kooperatif yönetiminin veya yönetim kurulunun benimsediği görüş ve politikalardan ziyade bunun kooperatif genel kurulunda genel kurulun vereceği istikamet yönünde düzenlenmesi daha faydalı olacaktır.²⁵

1.1.2.5. Kooperatifçilik eğitiminin geliştirilmesi ilkesi

Kooperatiflerin oluşmasının temeli halktır. Bu demokratik örgütler güçlerini halktan aldıkları için önemli kuruluşlardır. Bu ilkenin amacı kooperatif ortaklarına, yöneticilerine, memurlarına ve en önemlisi halka kooperatifçiliğin ilke ve yöntemlerinin yanı sıra demokratik ve iktisadi taraflarını öğretmektir.²⁶ Çünkü halk sadece eğitim sayesinde kooperatifçiliğin ne olduğunu anlayabilir ve onun gelişimine katkıda bulunabilir.

1.1.2.6. Kooperatiflerle işbirliği ilkesi

ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine ilişkin raporunda bu ilkeye şu şekilde açıklama getirilmektedir:

*“Tüm kooperatif kuruluşları gerek kendi ortaklarına gerekse içinde bulundukları topluma yararlı olabilmek için bölgesel, ulusal ve uluslararası düzeyde işbirliğine gitmelidirler.”*²⁷

1966 yılında kooperatif ilkelerinin hazırlayıcısı olan komisyonda görevli olan ve kooperatifler arası işbirliği ilkelerinin uluslararası alanda kabul görmesi gerektiğini savunan H.Cowder, kooperatiflerin ancak kendi aralarında işbirliği yoluna başvurarak birim

²⁴ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; “Kooperatiflerde Üst Örgütlenme”, Kongre Bildirisi, VII. Türk Kooperatifçilik Kongresi, Ankara, 1970, s.5

²⁵ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b. s.6

²⁶ SAKA, Remzi; **Kooperatifçilik Hareketi, Bizde ve Başka Memleketlerde**, Varlık Yayınları, İstanbul, 1932, s.70

²⁷ ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlişkin Raporu, s.33

maliyetlerini düşürebileceklerini ve ancak bu yolla pazarlamada etkinlik kazanarak rakipleri karşısında mücadele edebilecek güce kavuşabileceklerini söyler.²⁸

Açıklamaya çalıştığımız bu ilkeler bir rastlantı sonucu olmayıp belirli bir sistem oluşturmak amacı taşımaktadır. Bütün bu ilkeler birbirini tamamlayarak belirli bir düşünce düzeni ortaya koymaktadır.

1.1.3. Kooperatifçiliğin toplumsal ve bireysel faydaları

Kooperatifçiliği insanların belirli bir amaç doğrultusunda sermayelerini, emeklerini ve mesailerini harcayarak oluşturdukları bir yapı olarak tanımlamıştık. Söz konusu tanıma dayanarak şunu açıkça ifade edebiliriz: kooperatifçilik bireylere ve topluma sayılamayacak kadar faydalar sağlamıştır. Bunlar hem toplumsal dinamiklerimizin gelişmesine hem de bireylerin ortak bir amaç etrafında toplanarak sosyalleşmesine katkıda bulunan önemli unsurlardır.²⁹

1.1.3.1. Kooperatifçiliğin toplumsal faydaları

- 1- Kooperatifçilik ortakların maddi ve manevi ihtiyaçlarının en az gider ve maliyetle yerine getirilmesini mümkün kılar.
- 2- Değişik konularda çalışan kooperatiflerin işbirliği ve karşılıklı ilişkileri sayesinde ekonominin çeşitli kesimlerinin birbirlerine yakınlaşmaları ve birbirlerini tamamlamaları sağlanır.
- 3- Kooperatif sayesinde fertlerin tek başlarına altından kalkamayacakları sorunların ortadan kaldırılması sağlanır.
- 4- Kooperatifçilik gereksiz reklam ve propaganda giderleri yapılmasına engel olur.
- 5- Dünyanın çeşitli yerlerinde bulunan kooperatiflerin bir araya gelmesi ile oluşan uluslararası birliklerin çalışmaları sayesinde milletlerarası yakınlaşma sağlanır.
- 6- Bilimsel usullerin ve modern gelişmelerin ülkeler arasında yaygınlaşması sağlanır.
- 7- Bireylerin kendi ekonomik durumlarına göre ortaya koyacakları küçük birikimlerden büyük bir kaynak ve kuvvet oluşumu sağlanır.

²⁸ COLE, G.D.H; **The British Cooperative Movement In A Socialist Economy** , London, England, 1951, s.391

²⁹ YURDAKUL, Hüseyin; “**Konut Kooperatiflerine Girerken Nelere Dikkat Etmeli**”, Karınca Dergisi, Kasım 2005, Ankara, s.5

- 8- Emek ve ürün değerini bulur.
- 9- Sosyal ve ekonomik adaletin sağlanması kolaylaşır.
- 10- Kooperatifçilik yapısı ve icraatları ile barışçı bir ortam oluşmasına vesile olur.
- 11- Kooperatifçilik egoizmin yerine paylaşımı sağlar.
- 12- Kooperatifler aynı zamanda toplumsal açıdan bir eğitim kurumu vazifesi görür.
- 13- Demokrasinin toplum içinde yaygınlaşmasını sağlar.
- 14- Toplumda tasarrufun gelişmesini sağlayarak kaynakların israfını önler.
- 15- Üretim ve verimlilik artışı sağlayarak kar oranının artmasına sebep olur.
- 16- Ülkelerin sanayileşmesine önderlik eder.
- 17- Kanun, tüzük ve yönetmeliklerin uygulanmasını kolaylaştırır.
- 18- Fiyatların aşırı derecede artmasını önleyerek fiyat istikrarı sağlar.
- 19- Hem üreticiyi hem de tüketiciyi koruyan bir fiyat politikası güdülmesine katkı sağlar.
- 20- İstihdam oluşturulmasına yardımcı olur.³⁰

1.1.3.2. Kooperatifçiliğin bireysel faydaları

Ekonomik yönden zayıf olan bireyler karşılaştıkları problemleri tek başlarına çözemezler. Çözilemeyen bu sorunlar zamanla bireylerin kendilerine güvenlerini kaybetmelerine, ailevi ve psikolojik sorunlarla karşılaşmalarına, toplumda mutsuz ve birbirine güvenmeyen yığınlar oluşmasına neden olur.³¹

Kooperatifçilik; bu manada bireylerin küçük tasarruflarıyla ihtiyaçlarının karşılanmasına katkıda bulunurken aynı zamanda kendine güvenen, zorluklar karşısında yılmayan, mutlu, geleceğe güvenle bakan, huzurlu bireylerden oluşan toplumların ortaya çıkmasına yardımcı olur.³²

1.1.4. Kooperatiflerin sınıflandırılması

Kooperatifler ortaklarının ekonomik haklarını savunmak amacıyla bizzat ortaklar tarafından kurularak ekonomik hayattaki yerlerini almışlardır. Günümüzde ekonominin tüm alanlarında yer alan bu kuruluşlar çeşitli isimler altında varlıklarını sürdürmektedirler. Bu kooperatifleri özelliklerine göre iki ana gruba ayırarak tasnif edebiliriz. Bu iki gruptan ilki

³⁰ YURDAKUL, Hüseyin; a.g.m, s.6

³¹ ESEN, Figen ; “**Kooperatifler ve Ülkemizdeki Durumu**”, Karınca Dergisi, Sayı798, Haziran 2000, s.13

³² ESEN, Figen; a.g.m, s.14

kooperatiflerin amaçlarına göre tasnif edilmesi diğeri ise faaliyet alanlarına göre tasnif edilmesidir.

1.1.4.1. Kooperatiflerin amaçlarına göre tasnifi

Günümüzde kooperatifler yerine getirdikleri fonksiyonları itibariyle iki grupta incelenebilir:

1.1.4.1.1. Tek (özel) amaçlı kooperatifler

Kooperatif, ortaklarının sadece tek bir ortak amaç için bir araya geldiği kuruluşlardır. Söz konusu bu kooperatifler belirlenen ortak amaç dışında hiçbir işlev görmeyen kuruluşlardır.³³

Bu tür kooperatiflerin az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkeler için uygunluğu tartışılabilir. Çünkü her tür faaliyeti yerine getirebilmek için ayrı bir kooperatif kurmak gerekmektedir. Bu nedenle bu tür kooperatifleşmede emek, sermaye ve kaynak israfından çok sık bahsedilmektedir.³⁴

Bu tür kooperatiflerde sözü edilen fonksiyonlar, kredi, ulaştırma, satış, satın alma gibi alanları kapsayabilmektedir.

1.1.4.1.2. Çok amaçlı kooperatifler

Çok amaçlı kooperatiflerde kooperatifin asıl amacının yanına bir de tali (ikincil) amaç eklenir. Hayvancılıkla ilgili kurulan bir kooperatifte karşılaşılan özel bir ihtiyaçtan dolayı zamanla diğer amaçların eklenmesi buna örnek olarak verilebilir.

Bu tür kooperatiflerde en önemli sorun ikincil amaç olarak kooperatif bünyesinde başlatılan işlerin gelişmemesi ve devamlı o şekilde kalmasıdır.³⁵

Bazı ekonomistlere göre çok amaçlılık kooperatifler için bir kargaşa ortamı oluşturur. Çok belirgin ve kesin bir işleyişe sahip olmayan kooperatifler birden çok amaca sahip olunca

³³ ECER, H.Ferhat; **Türkiye’de Kooperatifçiliğin Gelişim Süreci ve Bu Süreç İçerisinde Yapı Kooperatiflerinin Yeri (Erzurum Yapı Kooperatifleri Üzerine Bir Araştırma)**, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Basılmamış Doktora Tezi, Erzurum,1986, s.40

³⁴ ECER, H.Ferhat; a.g.t, s.40

³⁵ LOUIS, P.F. Smith, “**Tek Amaçlı ve Çok Amaçlı Kooperatifler**”, Çev. Z.G.Mülayim, Karınca Dergisi, 1967, Sayı:362, Ankara, s.59

giderek hedeften uzaklaşacak ve kooperatifçiliğin amacından tamamen uzakta ilerlemeler kaydedeceklerdir³⁶

1.1.4.2. Faaliyet alanlarına göre kooperatifler

Kooperatiflerin tasnif edilmesi için başvuru olan ikinci yol da onların faaliyet alanlarına göre sıralanmasıdır. Bu kooperatifler genellikle tek bir amacı yerine getirmek için kurulmuşlardır.

1.1.4.2.1. Tüketim kooperatifleri

Tüketim kooperatifleri, tüketicilerin (özellikle dar gelirli tüketicilerin) ihtiyaçları olan tüketim maddelerini en iyi şekilde ve mümkün olan en ucuz fiyata (maliyet fiyatına) satın almasını sağlamak amacıyla insanların iktisadi güçlerini bir araya getirmeleri sonucu kurulan kooperatiflerdir.

Tüketim kooperatifleri bir yardım sandığı değildir. Tüketiciler kendilerine bir ekonomik yarar sağlamak üzere kooperatif kurmaktadır. Bu faydayı kooperatife yatırmış oldukları sermaye ile tüketim maddelerini daha ucuza almak suretiyle sağlamaktadırlar.³⁷

Tüketim kooperatifçiliğinin bütün dünyada büyük bir gelişme göstermiş olmasının nedeni, dar gelirli tüketicilerin korunmasında bu kooperatifçiliğin taşıdığı önemden kaynaklanır.³⁸

Ülkemizde üreticilerin kooperatifleşmeleri ile aracılık sorununun tamamen ortadan kalkacağına inananlara da çok sık rastlanmaktadır. Hâlbuki üreticileri sömüren aracılar kadar, tüketicileri sömüren aracılardan da olduğu bir gerçektir.³⁹

Ülkemizde tüketim kooperatifçiliği tüm kooperatif kollarında olduğu gibi hak ettiği değeri ne yazık ki görememektedir. 1980’li yıllara kadar yeterli olmamakla birlikte biraz gelişme gösteren tüketim kooperatifleri bu yıllardan sonra uygulanan ekonomik politikalar ve beklenen desteğin verilmemesi sonucu adeta yok olmaya terk edilmişlerdir.

³⁶ UZEL, Celal; **Kooperatifçilik Bilgisi**, Şark Matbaası, Ankara, 1979, s.211

³⁷ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; **“Kooperatifçilik”**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1992, s.407

³⁸ POYRAZ, Hüsnü ; **“Kooperatifler ve Özelleştirme”**, Karınca Dergisi, Sayı 643, s.37

³⁹ İNAN, Hüseyin İleri; **“Türkiye’de Tarım Kooperatiflerinde Bütünleşme Sorunları”**, 11. Türk Kooperatifçilik Kongresi Tebliğleri, Ankara, 1984, s.5.

1.1.4.2.2. Üretim kooperatifleri

Bu kooperatifçilik tipi ortak bütün üyeler tarafından üretilen ürünlerin üyelerin yararına toptan satılması düşüncesine dayanır. Üretim kooperatifleri az gelişmiş ülkelerde sosyal eşitliği sağlamak ve gerginlikleri ortadan kaldırmak hususunda gerçekten yararlı olabilmektedir. Kuruluşu ve amaçları bakımından özellikle geri kalmış tarımsal topluluklarda olumlu sonuçlar veren bu kooperatifler, ayrıca bir kalkınma kurumu ve demokrasi okulu olarak da yararlılık göstermektedir.⁴⁰

Günümüzde üretim kooperatifleri de büyük bir gerileme içindedir. Bunun nedenleri bilimsel ve politik zorluklarda yatmaktadır.

1.1.4.2.3. Kredi kooperatifleri

Klasik ekonomi kuramında, ekonomik ilişkilerin gerçekleşmesinde en önemli araç olarak kabul edilen para, Keynes'in Genel Teorisinden sonra değişik bir önem kazanmıştır. Çağdaş ekonomi literatüründe para, sadece ekonomik ilişkileri gerçekleştiren bir araç değil, aynı zamanda ekonomik faaliyetleri etkileyen ve değiştirebilen, ekonomik yapının istenilen hedeflere ulaştırılmasında rolü olan aktif bir öge durumundadır.⁴¹

Kredi kooperatifleri, esnaf ve sanatkârın veya çiftçinin kredi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla bankacılık metotlarını kullanarak faizle borç para vermek için tasarrufta bulunan ortakların paralarını toplar. Genellikle kooperatif tarafından kredi olarak verilen para miktarı kooperatif ortaklarının kooperatifte toplanan tasarruflarından fazladır. Bu nedenle kooperatifler ya kendi bankalarından ya da kooperatiflere destek sağlayan bir devlet bankasından borç para alırlar.⁴²

Ülkemizde kooperatif çeşitleri içinde en kabul göreni kredi kooperatifleridir. Özellikle esnaf ve sanatkârlar, kefalet kooperatifleri vasıtasıyla devlet bankası olan Halk Bankası'ndan piyasa şartlarına göre daha ucuz maliyet ile kredi ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar. Ayrıca çiftçilerimiz de kredi ihtiyaçlarını yine bir devlet bankası olan Ziraat Bankası vasıtası ile piyasa şartlarının altında bir faizle karşılama imkânına sahiptirler.⁴³

⁴⁰ GROVES, Frank; **What is Cooperation? The Philosophy of Cooperation and Its Relationship to Cooperative Structure and Operations**, Extensin, Madison, Wisconsin, 1985, s.26

⁴¹ ÖKÇESİZ, Abdullah; **Sosyal Politika Aracı Olarak Kooperatifler ve Kooperatifleşme**, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmamış Doktora Tezi, Konya, 1995, s.64

⁴² ECER, H.Ferhat; a.g.t, ss.43-44

⁴³ ECER, H.Ferhat; a.g.t, ss.43-44

1.1.4.2.4. Yapı kooperatifleri

Yapı Kooperatifi konusuna bu çalışmanın ileri safhalarında ayrıntılı değineceğimiz için sadece bu bölümde yapı kooperatifinin tanımı vermekle yetineceğiz.

Yapı Kooperatifleri, ortaklarının mesken ihtiyacını karşılamak üzere bir araya gelmiş kişilerce kurulan bir kooperatif türüdür.⁴⁴

Bu kooperatif türü 1980’li yıllarda yakalamış olduğu ivmeyi ne yazık ki günümüzde kaybetmiştir. Bunun en önemli sebebi olarak bu tür kooperatiflere düşük faizli kredi sağlamada devlet desteğinin kesilmesini gösterebiliriz.⁴⁵

1.2. Kooperatifçiliğin dünyada ve Türkiye’de gelişimi

Çalışmamızın temelini oluşturan ve Ek 1 ve Ek 4 de gösterilen anket çalışmalarında özellikle yapı kooperatiflerinde yöneticilik görevi üstlenenlerin kooperatifçiliğin dünyadaki ve Türkiye’deki gelişimi hakkında yeterli bilgiye sahip olmadıkları gözlenmiştir. Ek 1’in 3 sorusundan aldığımız yanıtlardaki yetersizlikten dolayı bu konuya da değinmeyi uygun gördük.

1.2.1. Kooperatifçilik düşüncesini oluşturan toplum yapısı

Yeniçağın başlamasıyla birlikte Avrupa’da bir takım önemli değişiklikler ve yenilikler ortaya çıkmıştır. Gerçekten dünya tarihinin hiçbir döneminde dünyanın manzarası 19. yüzyılda olduğu gibi çok kısa bir süre içinde ve çok büyük bir hızla değişmemiştir. Bu değişme sadece endüstri bölgelerinde değil, aynı zamanda büyük şehirlerde ve her yerde görülmüştür.⁴⁶

Ortaçağın skolâstik karanlıklarından kendisini kurtaran batı toplumu, iktisadi, manevi, siyasi, sınai, fıkri ve zirai ihtilallerin içine girmiştir. Aklını kullanmaya başlayan insanoğlu vicdani hürriyetini ele geçirmiş, iktisadi ve siyasi hayatta önemli adımlar atarak,

⁴⁴ GERAY, Cevat; **Toplumsal Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut Uygulamaları**, Mülkiyeliler Vakfı Yay. No.7, Ankara, 1983, s.92

⁴⁵ KELEŞ, Ruşen; **Kentleşme ve Konut Politikası**, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, No.540, Ankara, 1984 s.275

⁴⁶ TUNA, Orhan; **Sosyal Siyasete Giriş**, Filiz Matbaası, İstanbul, 1997, s.249

zengin işadamlarının desteği ile ilmi teknolojiye dönüştürmüş ve bunun neticesinde de Sanayi İhtilalini gerçekleştirmiştir.⁴⁷

1763 yılında James Watt tarafından buhar gücünü makineye aktaran buhar makinesinin yapılması ve 1867 yılında Siemens tarafından dinamonun endüstri alanına sokulması, sanayi alanında hızlı bir yükselme başlatmıştır.⁴⁸ Watt'ın buhar makinesini Arkwright'ın pamuk eğirme makinesi ve Cartright'ın mekanik dokuma makinesi izledi. Bu gelişmelerin neticesinde büyük dokuma fabrikaları kurulmaya başladı. Kısa süre sonra İngiltere'nin her tarafını sözkonusu dokuma fabrikaları kapladı. Bunların yanı sıra demir ve çeliğin işlenebilmesi, kok fırınlarının kurulması, demiryollarının tesis edilmesi, elektriğin endüstriye uygulanması, benzin motorlarının keşfedilmesi sanayi devrimini başlatan unsurlar olmuştur.⁴⁹

Söz konusu bu teknolojik gelişmeler sosyal değişmelerin çok daha süratli yaşanmasına sebep olmuştur. Bunun sonucunda toplum içinde sosyal denge bozulmuş, bireysellik gelişmiş, köylü toprağa ve derebeyine bağlı olmaktan kurtulmuş, ancak bu kez de işçi olarak çalıştığı fabrika sahibinin, sermayedarın kölesi durumuna düşmüştür.⁵⁰

Köylülerin sanayi bölgelerine yerleşmeleriyle büyük sanayi şehirleri oluşmuştur. Sermayenin belirli ellerde toplanmasıyla oluşan bireysellik fikri; *insanları birbirlerinden habersiz yaşayan toz zerrecikleri*⁵¹ haline getirmiş, sefalet bir kat daha artmıştır. İktisadi bağımsızlıklarını kaybeden küçük esnaf ve sanatkârlar da toplum içindeki eski mevkilerini kaybetmiş, endüstri ordusunun fabrika önünde günübirlik iş bulmak için bekleyen milyonlarca ferdi arasında yok olup gitmişlerdir.⁵²

Devletin her iki ucunun da sivrileşen cemiyet içinde ortaya çıkan huzursuzluklar karşısında tarafsız kalması, hatta sendikalizm hareketlerine karşı sermayeden yana çıkması ve sefaletle boğuşan milyonlarca halktan yana tavır koymaması sorunu içinden çıkılmaz bir hale sokmuştur. Sefalet içinde yüzen insanlara yardım edebilmek için çabalayan ancak hayalci bir takım düşüncelerden ileri gidemeyen Owen, Fourier, Balanc, Proudhon gibi ütöpic sosyalistlerin başarısızlıkları sefaleti ve ümitsizliği bir kat daha artırmıştır.⁵³

⁴⁷ TURAN, Kamil; **Kooperatifçiliğin Sosyo-Ekonomik Yapısı**, Ankara İktisadi İdari İlimler Akademisi Yayınları Ankara, No:33 1979, s.2

⁴⁸ TUNA, Orhan; a.g.e, s.250

⁴⁹ TUNA, Orhan; a.g.e, s.251

⁵⁰ YAZGAN, Turan; **Görüşler**, Kutsun Yayınevi, İstanbul, 1977, s.203

⁵¹ TURAN, Kamil; a.g.e, s.3

⁵² YAZGAN, Turan; a.g.e, 205

⁵³ YAZGAN, Turan; a.g.e, 206

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız bütün bu olumsuz şartlara rağmen, işçinin sefaletine son verebilmek için yapılan çalışmalar neticesinde iki kavram gelişmiştir: “sendikalizm” ve “kooperatizm”.⁵⁴

1.2.2. Kooperatifçiliğin tarihi gelişimi

Çağdaş anlamda kooperatifçilik, 19.yy.’ın ortalarında kapitalizmin gittikçe artan ağırlığından bunalan insanların ekonomik sorunlarına çözüm bulmak amacıyla bir araya gelmeleri ile başlamıştır. Fakat düşünce ya da uygulama olarak kooperatifçiliğe benzer ilkelerin öteden beri var olduğu görülmektedir. Geçimleri büyük ölçüde tarım ve hayvancılığa dayanan Türkler’in sütü ortaklaşa kullanmaları bunun ilginç bir örneğidir.

Dünyada modern anlamda kooperatifçilik düşüncesi, 1844 yılında İngiltere’nin Manchester şehrine bağlı Rochdale kasabasında 28 dokuma işçisinin kurduğu tüketim kooperatifi ile başlamıştır. Rochdale kasabasındaki dokuma fabrikasında çalışan işçiler ücretlerinden şikâyetçi oldukları için grev yapmışlardı. Bu işçilerden 28’i, birer İngiliz lirası sermaye vererek toplam 28 İngiliz lirası sermaye ile küçük bir dükkân açmışlardı. Kooperatifçilik tarihinde “Rochdale Haksever Öncüleri” olarak geçen kişiler bu 28 kişiydi. Rochdale kooperatifinin amaçları hazırlanan programda şu şekilde belirtilmişti:⁵⁵

*“Üyelerine yiyecek, giyecek ve erzak sağlamak için bir mağaza açmak, üyeler için ev satın almak ve onları konut sahibi yapmak, işsiz olan üyelere iş sağlamak, arazi satın almak veya kiralamak”*⁵⁶

Dünyadaki kooperatif hareketine baktığımızda “Rochdale Haksever Öncüleri” arasında yer alan Ann Twedale ve Lady Byran isimleri öne çıkmaktadır. Lady Byran’ın maddi destek verdiği ve William King tarafından çıkarılan “Cooperator” isimli dergi Liverpool, Leicester, Huddersfield, Spitalfields, Sussex’de kooperatifler kurulmasına ve toptancı mağaza kooperatifi oluşturulmasına yardımcı olmuştur.⁵⁷

Dünyada kooperatifçilik hareketi, sosyal-kültürel-ekonomik-siyasal durumlarla bağlantılı olarak her ülkede farklılıklar göstermiştir. Bu sebeple kooperatifçilik düşüncesinin

⁵⁴ TURAN, Kamil; a.g.e, s.4

⁵⁵ TURAN, Kamil; a.g.e, s.4

⁵⁶ GIDE, Charles; **Kooperatifçilik Programı**, (Çev: Hakkı Baha Pars) , İzmir Halkevi Neşriyatı, İzmir,1936, s.5

⁵⁷ HAZAR, Nureddin; “İlk Kooperatifçi Kadınlar- Kooperatifçilikte Kadının Rolü”, Karınca Kooperatif Postası, Sayı: 376, Ankara, 1968, s.15

gelişmesine katkıları olan İngiltere, Almanya ve Fransa’da kooperatifçilik düşüncesinde meydana gelen gelişmelere kısaca değinmek istiyoruz.

1.2.2.1. İngiltere’de kooperatifçilik hareketi ve öncüleri

Kooperatifçilik, 19. yüzyılın ikinci yarısında Avrupa’da ortaya çıkmış daha sonra buradan tüm dünyaya yayılmıştır. O sıralarda İngiltere’de kapitalizm hüküm sürmekteydi ve ekonomik hayata, üretime tamamen hakim durumdaydı. İşçilerin sermayeye ve patronlara karşı birleşmeleri gerekmektedir. Kooperatiflerin ilk örnekleri olan Rochdale kooperatifleri de İngiltere’de doğmuştur.⁵⁸ Kooperatif düşüncesinin doğmasına ve gelişmesine yön veren fikirleri ileri süren kişilerin genelde İngiltere’de yetiştiği görülmektedir. Bunun en önemli sebebi de Sanayi Devriminin İngiltere’de başlamasıdır. Robert Owen işçilerin çalışma koşullarını görmüş ve bu durumun iyileştirilmesi için çaba göstermiştir. Ona göre işçilerin yaşam ve çalışma şartlarının düzeltilmesi, çocuklarının parasız okullarda okutulması, karın ortadan kaldırılması ve verilen ücretlerin eşit olması gerekmektedir. İşsizliğin ortadan kalkması için en etkili yol, Owen’e göre kooperatifçiliktir.⁵⁹

Robert Owen, kendi kurmuş olduğu fabrikada çalışan işçiler için tüketim mağazası ve tasarruf sandığı oluşturmuştur. Çalışma saatlerini on altıdan ona indirmiş, on yaşından küçük çocukların çalışmasını yasaklamıştır. Owen’ın kurmuş olduğu tüketim mağazaları, kötü yönetim, sermaye yetersizliği, kolektif yaşamadaki başarısızlıklar nedeniyle gerektiği gibi faaliyette bulunamamışlardır. İşçiler için kurmuş olduğu bakkal dükkânları ve açmış olduğu mağazalar modern kooperatifçiliğin ilk örnekleridir. Owen kooperatifçiliği yaymak için konferanslar vermiş ve yayınlar yapmıştır.⁶⁰

İngiliz kooperatifçiliğinde Robert Owen’den sonra en önemli isim William King’dir. Hem yayınlarında hem de tüketim kooperatifçiliği alanında yapmış olduğu çalışmalarla birçok başarı elde etmiştir. William King, kooperatif tarzında birleşmeler olduğunda işçilerin sermaye biriktirmelerinin mümkün olacağını ve bu yolla fabrika sahiplerinin hâkimiyetinden kurtulacaklarını belirtmektedir. Ona göre *“Eğer bir sistem en yüksek derecede dine ve ahlaka hizmet ediyor, gökyüzünü yerlere indiriyor, kendine inananlardan temiz ve lekesiz bir dini inanç, hassas bir vicdan, sadık bir yürek, pürüzsüz bir kafa, kardeşlik şuuru ve kardeşçe*

⁵⁸ HAZAR, Nureddin; a.g.e, s.17

⁵⁹ HAZAR, Nureddin; **Kooperatifçilik Tarihi**, Türk Kooperatifçilik Eğitim Vakfı Yayınları, Ankara 1990, ss.62

⁶⁰ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; **Kooperatifçilik**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1992, s.27

*üyelik istiyorsa, bu kooperatifçiliktir.”*⁶¹ 1828 yılında kurulmuş olan “Union Shop” adlı tüketim kooperatifi denemesi başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Çıkarılmış olduğu “Cooperator” isimli dergi, ileriki yıllarda kooperatifçilik düşüncesini yaymak isteyenler için önemli bir kaynak olmuştur. William King’in başarılı olamamasının nedenlerinin başında kooperatif mağazalarından alışveriş yapanlara risturn verilmemesi ve kooperatif mağazalarında toplanan eşyaların satışı için veresiye sisteminin uygulanması gelmektedir.⁶²

1.2.2.2. Fransa’da kooperatifçilik hareketi ve öncüleri

Fransa’da kooperatifçilik hareketinin önemli isimlerinden biri Charles Fourier’dur. Charles Fourier, İngiliz Owen’den farklı olarak üretimi ve tüketimi içine alan çok yönlü bir kooperatifçilik hareketi düşünmüştür. Ziyaettin Fahri Fındıkoğlu’na göre Fourier *“Kooperatizm biri ameli ticaret ve iktisat hayatından edinilen tesirli müşahade yolu, diğeri kainat karşısında geniş bir felsefi tefekkür yolu olmak üzere iki yoldan oluşur.”*⁶³

Philip Buchez ve Louis Blanc’ın çalışmaları ile Fransa’da kooperatifçilik hareketi gelişmiştir. Devletin kooperatiflere yardım etmesi, kooperatiflerin yönetimine karışması ve onları kontrol altına alması Fransa’daki kooperatifçilik hareketinin temel düşüncelerindendir. Fransa’da tüketim kooperatifçiliği alanında önemli bir yeri olan düşünce akımı “Nimes Okulu”dur. Charles Gide’nin kooperatifçilik düşüncesine yaptığı en büyük katkı, kooperatifçiliği bağımsız bir bilim dalı haline getirmek için göstermiş olduğu çabadır. 1855 yılında başlayan “Nimes Okulu”nun fikir akımına sonradan giren Charles Gide, bu okula önemli katkılarda bulunmuştur. Gide dayanışmayı toplum hayatının genel bir kanunu niteliğinde görmüş ve kooperatifçiliğin toplumun sorunlarını çözebilecek ve sosyal ahlakı oluşturabilecek en iyi potansiyele sahip olduğu düşüncesini benimsemiştir. Gide, kooperatifçiliğin üretim araçlarını birleştirmesi sonucu oluşan kollektivistliğe inanmamış, kooperatifi kuranların emredicilik yerine gönüllülük ilkesinden hareket ettikleri için kişisel hürriyetlerden ve mülkiyetlerden vazgeçmediklerini belirtmektedir.⁶⁴

⁶¹ HAZAR, Nureddin; a.g.e. s.104

⁶² KESSLER, Gerhard; **Kooperatifçilik**, (Çev: Ziyaettin Fahri Fındıkoğlu), İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1940, s.28

⁶³ FINDIKOĞLU, Ziyaettin Fahri; **Türkiye’de Kooperatifçilik-Tatbiki Sosyoloji Denemesi**, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1953, s.19

⁶⁴ KOCABAŞ, Özlem Yıldırım; **Türkiye’de Kooperatif Düşüncesinin Evrimi ve Tarımsal Kooperatifçilik**, Dokuz Eylül Üniversitesi, Atatürk İlkeleri ve İnkılâp Tarihi Enstitüsü, Basılmamış Doktora Tezi, İzmir 2002, s.21

1.2.2.3. Almanya’da kooperatifçilik hareketi ve öncüleri

Almanya kredi kooperatifçiliğinin öncülüğünü yapan devletlerdendir. Bu ülkedeki kooperatifçilik hareketinin yayılmasında etkili olan isimlerin başında Hermann-Schulze-Delitzsch ve Friedrich Wilhelm Raiffeisen gelir. İlk kooperatifler kanununun çıkarılmasında, Schulze-Delitzsch’nin büyük etkisi olmuştur. Schulze-Delitzsch devlet yardımına dayanan kooperatifçiliği her zaman eleştirmiştir. Almanya’daki kooperatifçilik hareketindeki bir diğer önemli isim de Friedrich Wilhelm Raiffeisen’dir. Raiffeisen kendi adıyla anılmakta olan kooperatifçilik sistemini kurmuş ve ilk kooperatifçilik denemesini, belediye başkanı olarak görev yaptığı yerde gerçekleştirmiştir. “Fakir Çiftçileri Destekleyen Yardım Sevenler Kurumu” ve “Heddesdorf Hayır Cemiyeti”nin kuruluş amacı, zenginlerden alınmış olan paraları, maddi durumu kötü olan kimselere dağıtmaktır. Bu iki birlik, Raiffeisen kooperatiflerinin ilki olarak kabul edilmektedir.⁶⁵ Schulze-Delitzsch’deki kooperatifçilik düşüncesinde, küçük sanat kesimi üzerinde durulmuştur. Raiffeisen’de az ortak olmasına rağmen, diğerinde çok ortak vardır. Schulze- Delitzsch’de kooperatifin işleri aylık alan çalışanlar tarafından görülürken Raiffeisen’de veznede görev yapanlar dışındaki çalışan gönüllülerden oluşmaktadır. Raiffeisen kooperatiflerinde yer alan kontrol esası, diğerinde yoktur. İkisinde de dayanışma ve sınırsız sorumluluk esası söz konusudur. Ortaklığa girilirken ikisinde de giriş parası alınmakta ve ortaklar oy kullanmada eşit haklara sahip bulunmaktadır.⁶⁶

1.2.3. Türkiye’de kooperasyon düşüncesi ve öncüleri

1.2.3.1. Cumhuriyete kadar olan dönemde kooperasyon

13. ve 14. yüzyıllarda Anadolu Selçukluları ve Beyliklerinde bir çeşit esnaf örgütü olan Ahiliğin kooperatifçiliğe yakın önemli unsurları mevcuttur. Eli açıklık, cömertlik, dayanışma, paylaşım vb. temel ilke ve ahlaksal unsurlar ahilik ve kooperatifçilik arasında paralellik gösteren unsurlar olarak göze çarpmaktadır.⁶⁷

Ahilik Türk tarihinin geleneklerinden doğmuş, Türk gelenekleriyle yoğrulmuştur. Ahilik kurumunun en önemli özelliklerinden biri orta sandıklarıdır. Bu sandıklar, Ahilik düşüncesine uygun olarak ekonomik hayatın düzenlenmesi ve ihtiyaçların giderilmesi için

⁶⁵ ÖZLÜK, Türkan; KARAALP, Orhan; **Almanya’da Kooperatifçilik** Türkiye Halk Bankası Yayınları, Ankara, 1968, s.15

⁶⁶ HAZAR, Nureddin; a.g.e, ss.288-289

⁶⁷ ÇAĞATAY, Neşet; **Bir Türk Kurumu olan Ahilik**, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1974, s.32

kurulmuş ve işletilmişlerdir. Ahilikte, orta sandıkların işletme bakımından ihtisaslaştığı, sanayi, tarım, ulaştırma ve kredi konularında yoğunlaştığı görülmektedir. Kapitalist ve Sosyalist gibi iki aşırı uç arasında halk çıkarlarının rahatlıkla korunduğu, ekonomik bir uygulama olarak kooperatifler karşımıza çıkmaktadır. Kooperatif ortaklarında hâkim olan orta sandıklar Ahiliğe dayalı olan fikirlerin ilk örnekleri olması bakımından önemlidir.⁶⁸

Ahi birliklerindeki orta sandıkları esnaf vakfında, esnaf kesesi veya esnaf sandığı denilen, bir karşılıklı yardımlaşma ve sosyal yardım sandığı vardı. Ahi teşkilatı bu sandık yardımıyla üyelerine sosyal güvenlik sağlamakta, onları tefecilerin eline düşmekten korumakta ve onlara hammadde temin etmekteydi. Teşkilat için zorunlu olan harcamalar yapıldıktan ve çalışamayacak durumda olan üyelere gerekli parasal yardımlar sağlandıktan sonra kalan para esnafa kredi olarak dağıtılmaktaydı. Bu yolla esnafın, zora düşmesi engellenmiş oluyordu. İmecenin kurumsallaşmış ve belli prensiplere bağlanmış bu şeklinin kooperatifçiliğe benzeyen, ahlaki ve ekonomik boyutları da bulunmaktaydı.⁶⁹

Ahilik hareketinin kooperatifçilikle benzeyen birçok yönü olmasına rağmen, Türkiye’de kooperatifçilik hareketi Mithat Paşa tarafından kurulan “Memleket Sandıkları” ile başlamıştır. 19. yy’ın ortalarına kadar Türkiye’de düzenli kurumlara hemen hemen hiçbir alanda rastlanılmamaktadır. Çiftçilerin zirai kredi ihtiyacının olması ve çiftçilerin bu kredi ihtiyaçlarını karşılamak üzere tefecilere gidip ağır borç yükünün altına girmesi teşkilatlı bir zirai kredi sisteminin oluşturulmasını zorunlu kılmıştır. Mithat Paşa köylerdeki imece sisteminden yararlanmayı uygun görmüş, devlete ait boş arazilerde tarım yapılarak elde edilen ürünlerin satışından gelecek paralarla bir “Sandık” kurulabileceğine inanmıştır. Söz konusu bu sandık çiftçilerin elverişli şartlarla, ucuz faiz ve yeterli vade ile satış yaparak, köylünün tefecilerin elinden kurtulmasını sağlamış olacaktır. Mithat Paşa’nın zirai kredide devletin etkisinin ne olacağı konusundaki yorumunda “Çiftçinin kredilendirilmesi konusunda devlet yardımı gereklidir; ancak bu yardımın halk hareketiyle desteklenmesi şarttır.”⁷⁰

Mithat Paşa, Tuna vilayetinde valiyken (1860) ilk teşkilatını kurmuş ve 1867 yılında da bu teşkilat resmîlik kazanmıştır. Kurulan bu teşkilata “Memleket Sandığı” adı verilmiş, düzenlenen bir nizamname ile ülke geneline yayılmıştır.⁷¹

⁶⁸ RÜZGÂR, Hasan; **Yerel Yönetimler ve Kooperatifçilik**, Harekât Yayınları, Ankara, 1993, s.32

⁶⁹ RÜZGÂR, Hasan; a.g.e, ss.33–34

⁷⁰ HAZAR, Nurettin; **T.C Ziraat Bankası (1863–1983)**, T.C Ziraat Bankası Kültür Yayınları, Ankara, 1986, ss.75–76

⁷¹ SITKI, Şahap; **Bir Tarihçe: “Yüz Yıllık Teşkilatlı Zirai Kredi Tarihinde Memleket Sandıkları-Menafi Sandıkları- Ziraat Bankası”**, Kooperatifçinin Sesi Dergisi, Yıl:2, Sayı:22, Kasım 1964, Ankara, s.17

Menafi Sandıkları gerekli tedbirler alınmadığı ve düzenli bir politika izlenmediği için ortadan kaldırılmıştır. Daha sonra bu sandıklardan devredilen 2,2 milyon altınla 1888 yılında Ziraat Bankası kurulmuştur. 1889 yılında ülkenin pek çok yerinde Ziraat Bankası'nın örgütlenmiş olması Menafi Sandıkları sayesinde.⁷²

1.2.3.2. Cumhuriyet döneminde kooperatifçilik ve anayasalar

Cumhuriyet döneminde kooperatifçilik meselesi bütün yönleriyle ele alınmış ve çeşitli yollarla kooperatifçilik teşvik edilmiştir. Özellikle Cumhuriyetin kurucusu Mustafa Kemal Atatürk, kooperatifleşmeye büyük önem vermiş ve bu konuda değişik birçok kanunun çıkarılmasını sağlamıştır. Halkın kooperatif kurmasını teşvik etmek maksadıyla 30.Haziran 1936 günü kurulan Tekir Çiftliği Tarım- Kredi Kooperatifinin 1 sayılı ortağı olmuştur. Bu hareketi ile çiftçiye izlemesi gereken yolu göstermeye çalışmıştır.⁷³

Kooperatifçiliğin gelişmesini sağlamak amacıyla Cumhuriyet döneminde şu kanunlar çıkarılmıştır:

1.2.3.2.1. İstihsal alım satım ve ortaklık kooperatifleri nizamnamesi

97 maddeden oluşan bu nizamname 29 Ekim 1923'ten önce Büyük Millet Meclisi Hükümeti zamanında İktisat Bakanlığı tarafından çıkartılmıştır. Bu nizamname bütün kooperatif çeşitleri için geçerlidir. Bu Nizamnameye dayanarak ülkenin çeşitli yerlerinde değişik birçok kooperatif kurulmuştur.⁷⁴

1.2.3.2.2. Ticaret-i berriye kanunu (kara ticareti kanunu)

1850'den beri yürürlükte olan ve içinde komandit, kolektif ve anonim şirketlerle ilgili hükümler taşıyan bu kanunun 15. maddesine 1924 yılında yapılan bir ilaveyle, kooperatif ve limited şirketler de eklenmiştir. Bu ilaveyle kanun karşısında kooperatifler ticaret şirketi olarak kabul edilmekte ve bu şirketlerle ilgili hükümlere tabi tutulmaktadır.⁷⁵

⁷² SAKA, Remzi; “Mithat Paşa ve Kooperatifçilik VII, Memleket Sandıklarının Tasfiyesi”, Kooperatif Dergisi, Sayı:46, Ankara, s.6–7

⁷³ HAZAR, Nureddin; Atatürk ve Türk Kooperatifçiliği, Türkiye’de Kooperatifçilik Hareketi ve Kooperatifçiliğimizden Beklenen Gelişmeler, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları, Yayın No:44, Ankara, 1981, s.32

⁷⁴ MEMİŞ, İhsan; FIRAT, Ahmet; Kalkınmada Türk Kooperatif Modeli Araştırması, Yetkin Yayınları, Ankara 1979, s.32

⁷⁵ MEMİŞ, İhsan; FIRAT, Ahmet; a.g.e, s.59

1.2.3.2.3. İtibari zirai birlikleri kanunu

1924 yılında 498 sayılı İtibari Zirai Birlikleri Kanunu'nun çıkarılmasıyla birlikte ortakların şahsi ve müşterek kefaletleri esasına göre kredi verecek müstakil kredi teşkilatları kurulmasına imkân tanınmıştır. Yine bu kanunla, tarım, kredi ve satış kooperatiflerinin fonksiyonları bir elden karşılanmaya çalışılmıştır.⁷⁶

1.2.3.2.4. 1929 Tarihli zirai kredi kooperatifleri kanunu

1924 ve 1926 yılında çıkarılmış olan kanun ve nizamnamelerle kurulan müesseseler herhangi bir gelişme göstermeyince yeni bir düzenlemeye gitme ihtiyacı duyulmuş, bu amaçla 1470 sayılı Zirai Kredi Kooperatifler Kanunu çıkartılmıştır. Kısmen Raieisen Prensiplerine uygun olarak hazırlanan bu kanunla ilk defa olarak, “Kooperatif” kelimesi resmi literatüre geçmiştir.⁷⁷

1.2.3.2.5. 1935 tarihli tarım kredi kooperatifleri kanunu

Cumhuriyet dönemindeki önemli teşebbüslerden biri de, Atatürk'ün desteği ile 1935 yılında 1470 sayılı kanunun yerine geçmek üzere 2836 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri Kanunu'nun çıkartılmasıdır.⁷⁸

1.2.3.2.6. 1935 tarihli tarım satış kooperatifleri kanunu

2836 sayılı kanunla birlikte üreticinin ürününü daha iyi değerlendirmek amacıyla, 2834 sayılı Tarım Satış Kooperatifleri Kanunu hazırlanmıştır.

1 Kasım 1936 Yılında Atatürk TBMM'nin açılış konuşmasında “*Kooperatif teşkilatı her yerde sevilmiştir. Kredi ve satış için olduğu kadar, istihsal vasıtalarını öğretip kullandırmak içinde kooperatiften istifade etmeyi mümkün görmekteyiz.*”⁷⁹ diyerek kooperatiflere devlet desteğinin verilmesinin gerekçesini belirtmiştir.

1.2.3.2.7. 1163 Sayılı kooperatifler kanunu

Uzun çalışmalardan sonra, 1969 yılında nihayet kooperatifler kendilerine ait bir kanuna sahip olmuşlardır. Bu kanunla birlikte kooperatiflerin şirketlerden farklı olarak kendilerine has bir yapıya sahip oldukları kabul edilmiş ve üst kademedeki teşkilatlanmalarının

⁷⁶ İSLİMYELİ, Fenni; **Türkiye’de Tarım Kredi Kooperatifleri, 100. Yılda Tarım Kooperatifçiliğimiz**, Ziraat Bankası Yayınları, Yayın No:16, Ankara 1963, s.57

⁷⁷ İSLİMYELİ, Fenni; a.g.e, s.7

⁷⁸ HAZAR, Nureddin; a.g.e, s.252

⁷⁹ HAZAR Nureddin; a.g.e, s.252

gerekliliği kanun emri haline getirilmiştir. Ayrıca kanunla asgari ve azami sermaye payları belirlenmiş (Md.19) risturn ödenmesi (Md.38), vergi muafiyeti (Md.93) gibi hususlar da bu kanunla sağlanmıştır.⁸⁰

1.2.3.2.8. 1961 Anayasası

Kanunlarla yönlendirilmek ve iyi bir çalışma ortamı hazırlanmak istenen kooperatifçilik hareketine devlet 1961'den önce hazırlanan anayasalarda yer vermemiştir. Ancak sosyal devlet olmayı amaç edinen 1961 Anayasasıyla birlikte kooperatiflerle ilgili hükümler anayasada yer almaya başlamıştır.

1961 Anayasasının 51. maddesi şöyledir: *“Devlet, kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alır.”* Bu hüküm ile kooperatifler devlet koruması altına alınmıştır. Bu hüküm kooperatiflerin gelişmesini temin ettiği kadar istismarına da yol açmıştır.⁸¹

1.2.3.2.9. 1982 Anayasası

12 Eylül 1980 hareketiyle askıya alınan 1961 Anayasası, 6 Kasım 1982'de kabul edilen yeni anayasayla yürürlükten kaldırılmıştır. 1982 Anayasasının 171. maddesinde devlet-kooperatif ilişkileri geçmiş tecrübelerle dayanılarak şöyle belirlenmiştir:

“Devlet milli ekonominin yararlarını dikkate alarak, öncelikle üretimin artırılmasını ve tüketicinin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirler alır. Kooperatifler, devletin her türlü kontrol ve denetimine tabi olup, siyasetle uğraşamaz ve siyasi partilerle işbirliği yapamazlar.”

Bu maddeyle kooperatifçilik için her şeyden önce bir çerçeve çizilmiştir. Devlet kooperatifçiliği desteklerken milli ekonominin menfaatlerini göz önünde bulunduracaktır. Bu sebeple kooperatifler milli ekonominin gereklerine göre çalışan, üretimin artırılmasına ve tüketicilerin korunmasına hizmet eden müesseselerdir.⁸²

1.2.3.3. Cumhuriyet döneminden günümüze kooperatifçilik

Cumhuriyetin kurulması ile beraber ülkenin sosyo-ekonomik yapısında önemli rol oynayan ve halkın yüzde 85'inin gelirini sağlayan tarım sektöründe verimliliği yükseltebilmek için kooperatifçiliğe önem verilmiştir.

⁸⁰ HAZAR Nureddin; a.g.e, s.252

⁸¹ 1961 Anayasası Madde. 51

⁸² 1982 Anayasası Madde. 171

1926 yılında kabul edilen Ticaret Kanunu, kooperatifleri bir şirket türü olarak ele almış ve tarım dışı kooperatiflerin kurulmasına olanak sağlamıştır. Aynı yıllarda Türkiye’de kooperatiflerin başarılı olabilmesi için batı ülkelerine bir heyet gönderilmiş ve yapılan incelemeler sonucu tarım sektöründe kredi ve pazarlama işlemlerinin iki ayrı örgüt tarafından gerçekleştirilmesi kabul edilmiştir. Bu amaçla 1929 yılında çıkartılan Ziraî Kredi Kooperatifler Kanunu, Ziraat Bankasına geniş yetkiler vermiş, kooperatifleri devletin tarımsal kredi politikalarını uygulayan araçlar olarak görmüştür. 1935 yılı sonuna kadar kurulan 668 kooperatife ancak 67.332 kişi ortak olmuştur.⁸³

1961 yılında kabul edilen anayasa sosyal ve ekonomik haklara büyük önem vermesi nedeniyle önceki anayasaların aksine devlete yeni görevler vermiştir. Böylece 1961 Anayasasının kalkınma planlarının yapılmasından ve kooperatifçiliği geliştirecek tedbirlerin alınmasından devleti sorumlu tutması kooperatifçilik hareketine yeni bir ivme kazandırmıştır. 1962–1967 dönemini kapsayan birinci beş yıllık kalkınma planı toplumu kalkındırma stratejisine ağırlık vermiştir. Birinci beş yıllık kalkınma planının uygulandığı dönemde kooperatifçilik açısından ilginç gelişmeler olmuştur. Tarımsal kooperatiflerin sorunları ve çözüm yolları ile ilgilenecek Köy İşleri Bakanlığı kurulmuş ve bu bakanlık yurt dışındaki işçilerin kırsal yatırımlara katkıda bulunmalarını sağlamak amacı ile belirli dönemler için Köy Kalkınma Kooperatifleri kurmuştur. İkinci beş yıllık kalkınma planı döneminde Türkiye’deki kooperatiflerin sorunlarına çözüm bulmak amacı ile oluşturulan ihtisas komisyonu, mevcut yasaların ülkenin sosyo-ekonomik gelişmesine cevap verebilecek nitelikte olmadığını belirtmiş ve tüm kooperatiflerin çıkartılacak tek bir yasa altında toplanmalarını istemiştir.⁸⁴

Üçüncü beş yıllık kalkınma planı hazırlanmadan önce toplanan Kooperatifçilik Politikaları Özel İhtisas Komisyonu kooperatiflerin sorunlarını “*tarım, tarım dışı ve temel*” olmak üzere 3 ana başlıkta ele almıştır.

Dördüncü beş yıllık kalkınma planı özel ihtisas komisyonları kooperatifçilikle ilgili çalışmalarını 3 ayrı alanda sürdürmüştür: Bunlar, Türkiye’deki küçük tarımsal işletmelere önemli yararlar sağlamak, destekleme alımları ile ilgili politikaları gözden geçirmek, tek amaçlı ve küçük ölçekli birimlere ağırlık vermek şeklinde özetlenebilir.

⁸³ SUPHİ, Nuri; **Devletçilik ve Kooperatifçilik**, Varlık Yayınları, İstanbul, 1932, s.161

⁸⁴ SUPHİ, Nuri; a.g.e, s.162

Kooperatiflere ilişkin sayısal veriler 1941 yılına kadar gitmektedir. Bu tarihten önceki bilgiler ancak toplam olarak bilinmektedir. 1941 yılından önce kurulmuş kooperatiflerin sayısı 11.841 idi. Kooperatifler Yasası'nın yürürlüğe girdiği 1969 yılına kadar kooperatifleşme yavaş gitmiş, yalnızca 670 kooperatif kurulmuştur. 1969–1979 döneminde ise 7080 yeni kooperatif kurulmuştur. Kooperatifçilik özellikle 1975'den sonra hızla artmaya başlamıştır. Kooperatif sayısındaki büyük artış 1984 sonrasına rastlar. Bunun nedenlerinden ilki 1981'de ikincisi ise 1984'de çıkarılmış olan toplu konut yasalarıdır. Toplu konut fonunun 1987'de darboğaza girmesiyle kooperatif sayısında büyük bir düşüş olmuştur.⁸⁵

1.2.4. Ekonomik sistemlerin kooperatifçiliğe bakışı

1.2.4.1. Kapitalizmin kooperatifçiliğe bakışı

Kapitalizm kelime olarak kar anlamına gelir. Kapitalist bir ekonominin hüküm sürdüğü bir ülkede bireyler hem mal üretiminde bulunmakta hem de tüketim faaliyetlerini devam ettirmektedirler. Kapitalist ekonomide faaliyette bulunan kooperatiflerde kar elde etme isteği olmasaydı, kooperatifler kar elde edemezlerdi. Burada kar eden kooperatifler değil, kooperatiflere ortak olan üyelerdir.

Kooperasyon, özel sektöre mülk edinme imkânı sağlayan bir harekettir. Üyeler kendi toprakları üzerinde üretim yapmakta ve bu ürettikleri ürünleri kooperatif aracılığı ile satmaktadırlar. Böylece üreticiler kooperatifin vermiş olduğu imkânla rekabet şartlarından daha az etkilenmekte daha az gelir kaybına uğramaktadırlar.⁸⁶

Kooperatifler bir parçası oldukları kapitalist sistemde dört temel faktörü sağlarlar:

- 1-Mülkiyetin tabana ve geniş halk kitlelerine yayılması,
- 2-Katılımcı ve demokratik bir yönetim,
- 3-Kara iştirak etme,
- 4-Faydayı ve zararı adil bölüşme.

Devletin rekabet ortamında tarımsal kooperatiflere tohumluk yardımı yapması veya özellikle 80'li yıllarda konut açığını gidermek için yapı kooperatiflerine faiz ve vergi muafiyeti gibi desteklerde bulunması rekabet ortamına müdahale olarak algılanamaz.

Kooperatiflerin temel görevlerinden biri rekabet ortamının birer unsuru olarak temel sanayiler tekelleşirse, daha fazla imkânlar doğurarak rekabeti kızıştırmak olmalıdır.

⁸⁵ SUPHİ, Nuri; a.g.e, s.163

⁸⁶ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t, ss. 94–95

Kapitalizmin en önemli ayırt edici özelliği kişi özgürlüğünün sağlanmasıdır. Kapitalizm bu isteğini liberalizm ile siyasal, dinsel ve ekonomik temellere yayabilir. Liberalizmde bireycilik, düşünce özgürlüğü, inanç özgürlüğü temel olarak vurgulanır. Liberal ekonomi müdahaleci olmayan bir nitelik taşır. Bu düşüncede devlet temel unsurları kurduktan sonra unsurlar kendilerini etkileyerek çarkı döndürür. Devletin bu noktada faaliyete katılması işleyen çarkın ritmini bozarak işleyişini aksatır.⁸⁷

Kapitalizm ile kooperatifleri mukayese ederken söz konusu noktalar çok büyük önem arz ederler. Kapitalizmde üretimde kullanılan üretim araçları bireye aittir. Sosyalist düzende olduğu gibi her şey devlete ait değildir. Bu durumun böyle olması kooperatifçilik açısından hem bir şans hem de büyük bir kayıptır.

Kooperatiflerin en önemli amacının tek başlarına ihtiyaçlarını gideremeyen bireylerin kooperatif çatısı altında emeklerini, güçlerini ve sermayelerini bir araya getirmelerini sağlamak olduğunu anlatmıştık. Kapitalist bir sistemde üretim faktörlerine sahip olan bir birey bu üretim faktörlerini üretime dönüştürecek araçlardan yoksun olursa bu kooperatiflere başvurabilir. Kapitalist bir ekonomide üyelerden çeşitli şekillerde elde edilen gelir karşılığında bir faaliyette bulunulması da sözkonusudur.⁸⁸

Kapitalizmin tam olarak işlediği bir ekonomide devlet kooperatiflere herhangi bir katkı yapmayacaktır. Böyle olunca kooperatifler ekonomide etkili olamayacaktır. Bu da kooperatiflerin rahat çalışmasına yol açabilecektir. Ancak bireylerin içinde bulunduğu imkânsızlıklar bu durumu nasıl etkileyecektir? Üyelerinden yeterli maddi ve manevi desteği göremeyen kooperatifler nasıl ayakta kalacaktır? Devletin müdahalesinin söz konusu olmadığı bu durumda çeşitli sıkıntıların doğması kaçınılmazdır.⁸⁹

Yukarıda belirtilen hususlar kapitalizmin uygulanması açısından birer sorun olarak görülebilir. Ancak bu ülkelerin kapitalizmi ne kadar uyguladığı sorusu burada büyük önem kazanmaktadır. Kapitalist yapının tamamıyla uygulanmadığı bir ortamda belirli sınırlar dâhilinde bile olsa devlet desteği ve müdahalesi söz konusu olabilecektir.

Sonuç olarak bireyselliği kendine en temel unsur edinen tam kapitalist bir ekonomide kooperatifçiliğin olması düşünülecek bir olgu değildir.⁹⁰

⁸⁷ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t, s.95

⁸⁸ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t, s.95

⁸⁹ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t, s. 95

⁹⁰ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t. s.95

1.2.4.2. Sosyalizmin kooperatifçiliğe bakışı

Marksizm öncesi sosyalizme falanj sistemi adı verilir. Kooperatifler ve sosyalizmin ilişkisi bu tanımlamaya dayanmaktadır. Falanj sisteminin kurucusu olan Fourier, üretimden çok tüketim üzerine bir teori oluşturmuş ve falanjın bir üretim ve aynı zamanda tüketim kooperatifi niteliğinde olacağını vurgulamıştır. Yalnız burada ikilem olarak nitelendirebileceğimiz bir durumla karşılaşılır. Fourier'e göre bu falanjlar kapitalistler tarafından kurulacaktır. Bunu sağlayabilmek için de bu alana yatırımın karlı olacağına kapitalistleri inandırmak gerekmektedir.⁹¹

Falanj sistemi komünist bir sistem olmayacaktır. Miras kurumuna saygı duyan, zenginlik kadar yoksulluğun da olduğunu kabul eden ve düzensizlikten, karışıklıktan, nefret eden Fourier, falanj değerlerinin dağılımında on ikide beşinin emeğe, on ikide dördünün sermayeye, on ikide üçünün de yeteneğe verileceğini söylemektedir. Ne yazık ki, Fourier falanjlarını kurabilmek için yardımsever bir kapitalist bulamamıştır. Falanjların daha ileri tarihlerde, Fransa, Amerika, Rusya ve İngiltere'de bazı girişimler halinde belirdiğini görmekteyiz. Ancak bunlar Fourier'in öngördüğü bir falanj biçiminde değil de bir kooperatif birliği şeklinde ortaya çıkmışlardır. İşte bu noktada konumuz olan kooperatifler tekrar devreye girmektedir. Şöyle ki; pre-sosyalist dönem olarak nitelendirebileceğimiz bu dönemde, Fourier'in daha adil olmak için oluşturduğu bu falanjlar, kooperatifsel amaçlar içerdiğinden, sonuçta batılı ülkelerde bir kooperatif görüntüsüne bürünmüştür.

Sosyalist ve post-sosyalist dönemlerde, üretim araçlarının mülkiyeti devlete geçmiştir. Kooperatifler devletle bütünleşmiş, merkezi planlamacılık sebebiyle bütün olaylara merkezi hükümetin müdahalesi kaçınılmaz olmuştur. Bu da kooperatiflerin demokratik yönetim ilkesinin hayata geçirilmesine engel olmuştur.⁹²

1.2.4.3. Komünizmin kooperatifçiliğe bakışı

Komünizm, üretim araçlarının devletin elinde olduğu ve ferdiyetçiliği reddeden bir sistemdir. Bu yüzden bu idare altında birçok devlet kuruluşu kooperatif adı altında örgütlenmiştir. Mesela, bir grup çiftçi ailesi bir komünal köyde beraber yaşıyor olabilir. Bu aileler Komünist Parti bünyesinde olan bir başkan gözetiminde binlerce dönüm araziye işliyor olabilirler. Söz konusu bu başkan kendisine iletilen kota miktarlarına ulaşmak için

⁹¹ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t. s.96

⁹² ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t. ss.96

çiftçilerin çalışmalarını koordine eder. Bütün toprak, ekipman ve tesisler devlete aittir. Üretilen mamullerin tümü de yine devlete aittir.⁹³

Komünist sistem çoğu zaman serbest teşebbüs sisteminde kooperatiflerin kazanmış oldukları yerleri ve markaları kullanmak amacıyla birçok hükümet kuruluşunu “kooperatif” olarak nitelemektedir. Ancak 1917 yılındaki Rus İhtilalinden önce kapitalist sistem içindeki kooperatifler dünyaca tanınır hale gelmeyi başarmışlardır. Bu sebeple komünistler kollektif çabaları kooperatif başlığı altında toplamaya çalışmışlardır.⁹⁴

Kooperatifler için olumsuz unsur, kooperatiflerin arkasına sığınarak komünist propagandası yapılmasıdır.

Komünist çevrelerin kontrolü ele geçirmeleri eğer mümkün olsaydı, ilk kaldırılacak müessese kooperatifler olacaktı.⁹⁵

Komünizm veya Marksizm’e göre üretim ilişkilerinin tümü toplumun ekonomik yapısını oluşturur. Merkezîyetçi bir yapıdan oluşan komünizmde, üretim araçları devletin elinde olacaktır. Dolayısıyla bu durumdan en çok kooperatifler etkilenecektir. Diğer liberal ekonomilerde, bireylerin ihtiyaçlarını karşılayamamalarından dolayı kooperatiflere başvurmaları söz konusu iken bu sistemde kooperatiflerin daha güçlü bir devletçi yapıya büründükleri görülür. Kapitalist sistemlerde zamanla oluşabilen monopollere benzer nitelik kazanan komünist sistem kooperatifleri mevcut piyasa içinde o fonksiyonu yerine getiren tek mercii haline getirmektedir. Ancak bu mercii kooperatif değil de devlet olarak ele alınmaktadır. Çünkü kooperatifler tamamıyla devletin himayesi altında olduğundan, bütün üretim, tüketim v.b kooperatif faaliyetleri devletçe yerine getirilmektedir.⁹⁶

1.2.4.4. Karma sistemin kooperatifçiliğe bakışı

Karma sistem adından da anlaşılacağı üzere diğer sistemlerden etkilenecek biraz da onlardan kopya çekerek oluşturulmuş bir sistemdir. Bu sistemde ne komünizmin katı despotluğunu ne de kapitalizmin aşırı bireyseldiliğini görmek mümkündür. Karma sistem bireylere özel mülkiyet hakkı tanımış ama gerektiğinde bunda sınırlamaya gidebileceğini belirtmiştir. Yine bu sistemde kooperatiflere rahat hareket edebileceği ortam sunulmakla birlikte gerektiğinde ekonomik gidişe göre ayarlamalar yapılabileceği belirtilmiştir.

⁹³ ROY, Ewell Paul; **Cooperatives**, The Interstate Printers, Illinois, 1976, s.32

⁹⁴ ROY, Ewell Paul; a.g.e. s.32

⁹⁵ CASSELMAN, Paul Hubert; **The Cooperative Movement and Some of Its Problems**, New York, 1962, s.385

⁹⁶ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e. s.33

Kooperatiflerin kendilerini aşan ve karşılamaya güç yetiremeyecekleri durumlarda devlet, kamu ve toplum yararını gözeterek gerekli desteği kooperatiflere sunmaktan çekinmemektedir. Devlet ilk önce kooperatiflerin kurulabilmesi için gerekli altyapıyı oluşturur, bu altyapı çalışmalarını çeşitli yöntemlerle gerçekleştirebilir ve kamu otoritesi olarak kooperatiflerin kurulmasını sağlayan kanunlar çıkarabilir. Kooperatiflerin yaygınlaşması için bir takım eğitim faaliyetleri organize eder.⁹⁷

Devlet kooperatiflerin kurumsal yapıya kavuşmasını sağlamak ve ekonomide belirgin bir söz sahibi olmalarını temin etmek için kooperatif birliklerinin kurulmasına ön ayak olabilir. Kooperatifler ile devlet arasında bir koordinasyon söz konusudur. Devlet bu çalışmaları yaptıktan sonra bireylerin talepleri doğrultusunda kooperatifler belirginleşmeye başlar. Kooperatiflerin yaygınlaşmasından sonra devlet kamu ve toplum faydasını gözeterek kooperatiflere çeşitli destekler sağlar: 1980'li yıllarda yapı kooperatiflerine sağlanan destekler gibi. Bu destekler günümüzde tarımsal ve yapı kooperatiflerine çeşitli muafiyetler sağlama yoluyla devam etmektedir. Ancak sosyalist ekonomide olduğu gibi kooperatifler tamamen devlet için değildir, ne de serbest piyasa ekonomisinde olduğu gibi kooperatifler tamamen devletten bağımsızdırlar. Ancak bu ayarın çok iyi yapılması gerekir. Aksi durumda devletin aşırı müdahaleciliği kooperatifleri hantallaştırıp fonksiyonlarını yerine getiremez hale sokabilir. Bunun tam tersi aşırı ilgisizlik kooperatiflerin yavaş yavaş fonksiyon dışı kalmalarına sebebiyet verir.⁹⁸

1.2.5. Kooperatifçiliğin doğuşunu ve gelişimini etkileyen nedenler

Kooperatifçiliğin doğuşu ve gelişimi ülkeler arasında farklılık arz ettiği için konunun gelişmiş ve gelişmemiş ülkeler olarak ikiye ayrılıp ele alınmasında fayda görmekteyiz.

İkinci dünya savaşı yıllarında günlük literatürde kullanılan kelime sadece “iktisat” iken savaşın bitimiyle bunun yerine “gelişme ve kalkınma ekonomisi” teriminin kullanılmaya başlandığını görmekteyiz.

İkinci dünya savaşı öncesi her ülke veya kıta kendi işleyiş ve politikası gereği yaşam sürmekte iken savaşın ülkeleri hatta kıtaları birbirine yaklaştırması sonucu bu tür yaklaşımlar

⁹⁷ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.33

⁹⁸ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.33

çoğu kimse tarafından umut ve heyecanla karşılanmıştır. Böyle bir tecrübenin savaşlarla kazanılması, ayrıca düşünülmesi gereken bir konu olarak karşımızda durmaktadır.⁹⁹

Yaşanılan bu ikilem kooperatifçilik alanında da kendini göstermiştir. Liberal ve devletçi sektörler faaliyete rahatça geçebilirken, kooperatif sektörü gelişmemiş veya gelişmekte olan ülkelerin kooperasyonlarına yardım etmeye çalışmaktadır. Bu yardım veya katkı farklı birçok şekilde gerçekleştirilebilir. Bu konuda kendi ülkelerinde veya gelişmemiş ülkelerde seminerler, konferanslar, toplantılar, kurslar organize edebilirler.

Bu bağlamda ICA, FAO gibi milletlerarası kuruluşlar organizasyonlara teknik yardımlarda bulunabilirler.¹⁰⁰

Genelde gelişmiş olan kooperasyonlarda, bu hareketin tabandan geldiği izlenmektedir. Gelişmemiş kooperasyonlarda bu pek mümkün değildir.¹⁰¹ Bu tür ülkelerde devletçe bazı girişimlerde bulunulması ve bu sayede bazı organizasyonların oluşturulması gerekmektedir.

Kooperatifçilikle ilgili düşünürler gelişmemiş ülkelerin birçoğunda gözlemlenen “devlet baba” olgusu nedeni ile devlet bu ülkelerde kooperasyon hareketlerini başlatmıştır. Ancak burada devletin rolü çok önemlidir ve aşırıya kaçmamalıdır. Devlet kurucu bir nitelik üstlenmeli ve belli yardımları yaptıktan sonra olaydan çekilmeyi bilmeli, aşırı korumacı bir fonksiyon yüklenmemelidir.¹⁰²

Gelişmiş ülkelere baktığımız zaman bu ülkelerin genelinde bir liderin, bir rehberin var olduğunu görmekteyiz. Bu kitle, gelişmemiş ülkelerde birçok sebepten dolayı maalesef yoktur.¹⁰³

Genellikle, gelişmiş kooperasyon örneklerinde ilk önce tüketim kooperatifleri kurulmaktadır. Sınıf ve tabaka farkı olmaksızın şehirlerde yaşayan tüm tüketici zümreyi kendine bağlayabilen tüketim kooperatifleri, belirli bir süreç sonrasında liberal sektörün istismar ettiği çiftçileri kendi himayesine almaya başlar. Pek tabidir ki, bütün bu olaylar, kooperatiflerle bir ilişkinin doğmasına yol açar ve bu sayede kooperatifçilik hakkındaki eğitim de yavaş yavaş bu kitlelere iletilmeye başlanır.¹⁰⁴

⁹⁹ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.285

¹⁰⁰ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.285

¹⁰¹ POROY, Reha; TEKİNALP, Ünal; ÇAMOĞLU, Ersin; **Ortaklıklar ve Kooperatifler Hukuku**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, Yayın No:2899, İstanbul 1982, s.111

¹⁰² POROY, Reha; TEKİNALP, Ünal; ÇAMOĞLU, Ersin; a.g.e, s.111

¹⁰³ Seminar on Cooperative Leadership in South-Asia, 1960, s.43

¹⁰⁴ ULUSOY, Yılmaz; **Kooperatif Teşekküller**, Tisa Matbaacılık Sanayi, Ankara,1977, s.32

Zamanla güç kazanan bu yapı, kendi bünyesinde önce küçük de olsa ileride büyüyecek olan endüstriyel kuruluşlar oluşturmaya başlar.

Genel ve tipik gelişmiş bir ekonomide kooperatifçiliğin veya bir başka ifadeyle kooperasyon hareketinin doğuşu ve gelişimi bu şekildedir. Şimdi bu doğuşun ve gelişimin nedenlerini ayrıntılı olarak inceleyelim.

1.2.5.1. Ekonomik nedenler

Kooperatifçilik belli ihtiyaç sahiplerinin tek başlarına gideremedikleri ihtiyaçlarını gidermek için ortaklaşa giriştikleri bir faaliyetin adıdır. Kooperatifçiliğin ilk oluşmaya başladığı zamanlardan daha önce ortaya çıkan ilkel kooperatifçilik veya kooperasyon hareketlerinin temelinde de yine bu ihtiyaçları tek başına görememenin meydana getirdiği birliktelik ruhu yatmaktadır. Bu ihtiyaçları karşılayamamanın en önemli sebebi de kuşkusuz ekonomik ve teknik sebeplerdi. Kooperatifçiliğin başladığı on sekizinci yüzyılın ikinci yarısından daha geriye bakmamız konuyu izah etme bakımından daha faydalı olacaktır.¹⁰⁵

Feodal yapıdan itibaren bir bakış açısı oluşturmaya çalışırsak, feodal beylerin himayesinde çalışan ve bir kimliğe bile sahip olamayan serflerin mevcudiyeti ile karşılaşırız. Bu devirlerde kullanılan üretim araçları feodal beylere ait olup, serflerin bu araçlar üzerinde herhangi bir hakkı yoktu. Feodalizmin çökmeye başlamasından sonra toprak kökenli tarımsal ekonomi yavaş yavaş ticaret eksenli ekonomiye dönüşmüştür. Üretim fazlalıklarının mübadelesi yoluyla oluşan pazarlar, daha ileri zamanlarda çarkın işleyişinde önemli fonksiyonlardan biri olacaktır. Pazarların oluşması ve ticaretin yaygınlaşması ile serfler, feodal beylerce salıverilmişlerdir. Kimliksiz bu kitle, üretim araçlarından yoksun bir şekilde yeni arayışlara girişmiştir.¹⁰⁶

Pazarların gittikçe canlanması, kentlerin yavaş yavaş oluşması ve kentlere yapılan kitlesel göçler sebebiyle bir yandan belli bir ekonomik yapı oluşmaya başlarken, diğer yandan da çeşitli sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Kent tüccarları bu devirde üretimde kullanacakları eleman sıkıntısı çekmeye başlamışlardır.¹⁰⁷ Bu devirlerde, tüccarlar tarafından temin edilen hammaddeler loncalara verilmek suretiyle üretim faaliyeti

¹⁰⁵ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; “**Kooperatiflerde Üst Örgütlenme**”, 7. Türk Kooperatifçilik Kongresi, Kongre Bildirisi, Ankara, 1970, s.5

¹⁰⁶ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b, s.5

¹⁰⁷ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b, s.5

gerçekleştirilmekteydi. Loncaların bu faaliyetten elde ettikleri para tüccarların elde ettiklerinden daha az ancak geçimlerini sağlayacak düzeyde idi.¹⁰⁸

Buhar gücünün keşfi ve sanayi devrimi ile işçi sınıfı (artık bilinçlenme gerçekleşmiş ve kitleden sınıfa geçiş sağlanabilmiştir), üretimi artırabilmiştir. Ancak bu devirde işçilerin fazla çalıştırıldığı, az ücret aldığı, zor koşullara maruz kaldıkları bilinmektedir. Bazı düşünürlere göre bir malın fiyatı, o malın üretimi için harcanan emek miktarıdır. Ancak tüccarlar bu miktardan kesinti yapmakta ve aşırı kar yapmakta idiler. Tüm bu olumsuz koşullar yavaş yavaş sendikal hareketlerin doğmasına sebep olmuştur.¹⁰⁹

Kooperatifçiliğin kaynağı olarak İngiltere bilinmesine rağmen bu devirlerden önce de kooperatifçilik hareketi yok değildi. Fakat günümüzdeki yapıya benzer modern kooperatifçiliğin ilk kez İngiltere’de başladığı kabul edilmektedir.

1.2.5.2. Sosyal ve kültürel nedenler

Bu konu ekonomik ve teknik nedenlere nazaran daha kapsamlı olduğu için burada en önemlilerini saymaya çalışacağız.

1.2.5.2.1. İşbirliği yapma düşüncesi

İşbirliği yapma düşüncesi, kooperatifçilik düşüncesinin kökeninde yer alır ve temelinde eski çağlardan gelen yardımlaşma örfleri yatar. Her ne kadar bu yardımlaşma faaliyetlerine geçmişte fiilen kooperatifçi bir nitelendirme yapılmamış olsa da, şuur altından gelen bu yardım faaliyetleri, günümüzde kooperatifçiliğin amaç ve faaliyetlerinden pek de farklı değildir.

İşlerin birbirinden ayrılıp o işlerde uzmanlaşmış işçilerce yapılmasını gerektiren işbölümü, zamanla bir işin çeşitli işçilerce yapılmasını gerektiren işbirliğine dönüşmüştür.¹¹⁰

İlkel toplumlarda işbirliği, üretim çabaları birleştirilerek verim artırılmıştır. Diyalektik anlayışta işbirliği, basit işbirliği ve kapitalist işbirliği olmak üzere iki türe ayrılmıştır. İlkel toplumlardaki yardımlaşma eş deyişle basit işbirliği *“bir yandan üretim araçlarının ortak mülkiyeti üzerine, diğer yandan da bireyin kendisini kabilesine ya da*

¹⁰⁸ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b, s.5

¹⁰⁹ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b, s.5

¹¹⁰ HANÇERLİOĞLU, Orhan; **Felsefe Ansiklopedisi**, Cilt:3, Remzi Kitabevi, İstanbul, 1987, s.148

topluluğuna bağlayan göbek bağı henüz kesmemiş olması üzerine dayalıdır.” Bu tür bir işbirliği kapitalist işbirliğinden farklıdır.¹¹¹

Kapitalist işbirliğinde ise verimi artıran sadece insanların kendi verimleri değil, sermayenin verimidir. Kapitalizm öncesi basit işbirliğinin örnekleri Mısırlıların ehamlarında görülmektedir. R.Jones, *“onların gücünü oluşturan şey sayılarıydı”* demiştir. Buna karşın kapitalist işbirliğinin üretici gücü *“çalışan insanlar belli şartlar altında bırakıldığında her seferinde karşılıksız olarak gelişirler ve onları böyle şartlar altına koyan da sermayedir”*.¹¹²

Sonuç olarak, zihniyet oluşumunun kooperatifçiliğin gelişiminde çok önemli bir yere sahip olduğu aşîkârdır. Onun için bu zihniyetin bazı dönemlerde eksikliği, kooperatifçiliğin hızlı şekilde büyümesine ve gelişmesine engel olmuştur.

1.2.5.2.2. Örgütlenme ihtiyacı

Gelişmiş ülkelerin liderleri gelişmekte olan veya az gelişmiş ülke liderlerinden daha yetenekli, zeki veya akıllı değillerdir.¹¹³ Ancak kooperatifçilik hareketinin bilincine yeterince varmış bir taban tarafından destekleniyor olmaları bu ülke liderleri için büyük bir şans olmuştur.¹¹⁴ İşte bu iki grup arasındaki temel farklılık da budur. Ayrıca bu halk tabanı bir teşkilat içinde canlı ve dinamik haldedir. Bu noktada tabanın çok önemli bir role sahip olduğunu belirtmemiz gerekir. Eğer herhangi bir kooperatifin veya kooperatif mahiyetindeki bir hareketin halk tabanı mevcut ise, bu teşkilat gelişmiş kooperatifçiliği daha da ileri götürerek ülke kooperatifçiliğinin daha da gelişmesini sağlar. Ancak tabanı olmayan bir kooperatifçilik teşkilatı her ne kadar devlet tarafından maddi ve manevi şekilde desteklense bile hiçbir fonksiyona sahip olamayacaktır. Dolayısıyla, bu noktada, bütün problem, kooperatifçiliğin tabanlarını, zümrelerini, gelip geçici nitelikten çıkartıp, kurumsallaştıracak bir teşkilat fikrine ve yapısına alıştırmaktır.

1.2.5.2.3. Eğitim

Kooperatifçilik veya buna benzer mahiyetteki bir hareket halk tarafından tam bilinmeyen, tam anlaşılamayan kapalı bir konudur. Tek başlarına ihtiyaçlarını karşılayamayan halk çoğunlukla yeterince eğitilmediği ve bilgilendirilmediği için, ya bu

¹¹¹ HANÇERLİOĞLU, Orhan; a.g.e, s.148

¹¹² POROY, Reha; TEKİNALP, Ünal; ÇAMOĞLU, Ersin; a.g.e, s.5

¹¹³ LOCHART, Jaques; **Agricultural Co- operation in the European Community**, Brüksel, 1967, s.280

¹¹⁴ OLUÇ, Mehmet; **İşletme Organizasyonu ve Yönetimi**, Cilt1, İstanbul Üniversitesi Yayını, No:2430 İstanbul, 1969, ss.195–204

basit ve son derece etkin çözüm yollarından habersiz kalmaktadır ya da az bilgisi nedeniyle böyle ortak bir faaliyete girmekten çekinmektedir.¹¹⁵ İşte tam bu noktada halkın bilgilendirilmesi ve eğitilmesi son derece önem kazanmaktadır.

Teşkilatsız bir kooperatifçiliğin var olamayacağından bahsetmiştik. Dolayısıyla kooperatifçiliğin belli bir seviyeye gelmesini ve toplumların refahını isteyenler bu konuya daha çok eğilmeli ve gereken önemi göstermelidirler.

1.2.6. Sosyal politika kurumları içerisinde kooperatifçiliğin yeri

Ülkelerin gelişme düzeyine bağlı olarak o ülkelerde sosyal politikaların oluşmasına veya uygulanmasına etki yapan belirli kuruluşlar mevcuttur. Hatta bu sosyal olgu günümüzde o kadar gelişmiştir ki, ülke sınırlarını aşarak dünyayı etkiler hale gelmiştir. Örneğin Unesco, Fao, Who gibi dünya örgütleri ülkelerin tarımından sağlığına kadar her türlü faaliyetine etki edilmektedir. Bir ülke ya söz konusu kuruluşların istediği şekilde düzenlemeler yapacak ya da dünyadan tecrit edilmiş bir vaziyette tek başına kalacaktır.¹¹⁶ Gelişmiş ülkelerde kooperatifler toplumda sosyal politikaların oluşmasında sözü dinlenen ve etkisi göz ardı edilemeyen kuruluşlardır. Hükümetler düzenleme yapacakları konu hakkında o kooperatif birliğinin görüşünü almak mecburiyetindedir. Aksi takdirde oluşacak toplum baskısı onların başına çok işler açacaktır. Mesela Hollanda hükümetinin çiçek kooperatifçilerinin görüşünü almadan çiçek tarımı ile ilgili bir düzenleme yapması söz konusu bile olamaz.

Aslında her şey daha önce belirttiğimiz gibi ülkelerin gelişmişlik düzeyi, halkın eğitimi, kooperatifçiliğe bakışı ve desteği ile ilgilidir. Eğer halk kooperatifçiliği benimsemiş ve içinde özümsemişse o ülkenin sosyal politikalarının oluşmasında kooperatifçilik ve kooperatif birlikleri en büyük baskı grubunu oluşturur.¹¹⁷

¹¹⁵ VILSTRUP, Richard; GROVES Frank; **Cooperative Communications Techniques**, University of Wisconsin, 1971, s.153

¹¹⁶ DUYMAZ, İsmail; **Kooperatif İşletme Ekonomisi ve Yönetimi**, Bilgehan Basımevi, İzmir, 1986, s.13

¹¹⁷ DUYMAZ, İsmail; a.g.e, s.13

1.2.7. Kooperatifçilik hareketinden beklenen sonuçlar

Kooperatifçilik işbirliği sistemini içeren koordineli bir harekettir. Kooperatifçiliği birbirini destekleyen ve tamamlayan çok yönlü ekonomik ve sosyal ilişkiler olarak görmek herhalde yerinde olacaktır. Kooperatif faaliyeti bir işbirliği türüdür.¹¹⁸

Bu işbirliğinin kendine has bir faaliyet düzeni, işleyişi ve sonuçları olması muhakkaktır. Bu ilişkiler sistemi içerisinde kooperatif faaliyetinden beklenen sonuçlar ikiye ayrılır. Bunlar sosyal ve ekonomik sonuçlardır.

1.2.7.1. Sosyal sonuçlar

1.2.7.1.1. Kooperatifçiliğin aile ilişkilerinde meydana getirdiği farklılaşmalar

Eğer insanlar tek başlarına olsalardı kimsenin ilgi ve dikkatini çekmezlerdi. Oysa insanlar sosyal bir varlık olarak tek başlarına yapamazlar. Bu yüzden bireylerin bir araya gelerek oluşturacakları küçük bir maddi veya manevi güç büyük potansiyellerin oluşmasına sebebiyet verecektir. Böyle bir güç gerektiğinde politik bir güç veya gerektiğinde bir baskı unsuru olarak açılmayan kapıları açacaktır. Mesela bir bireyin bankadan tek başına kredi almak için yapacağı müracaat ile binlerce üyeyle bir kooperatifin yapacağı müracaat arasında çok büyük farklılıklar vardır. Birincisinin belki de kredi başvurusu dikkate bile alınmazken diğerinin kredi ihtiyacı piyasa şartlarının altında bir faiz oranı ile karşılanabilir.¹¹⁹

Yukarıdaki örnekten yola çıkacak olursak kooperatifçilik bir ailede bireylerin bencillik egolarının yok olmasına sebep olur. Ayrıca aile bireyleri emeklerini birleştirerek az güçle çok işler başarmanın zevkine vardıklarında aralarındaki akrabalık bağları güçlenecektir. Ayrıca bu bireylerin bir köy kooperatifi bünyesinde oluşturacakları bir güç belki de toprakların yetersizliğinden ve verimsizliğinden dolayı yapılan mecburi göçlerin önüne geçerek ailelerin parçalanmasını önleyecektir.¹²⁰

Ailenin reisi olan baba da bilginin ve bölüşmenin faydalarını görerek otoriter kimlikten sıyrılıp daha anlayışlı paylaşımcı ve katılımcı bir baba olacaktır. Bu sayede aile üyeleri arasında kardeşlik, dayanışma, feragat yerleşmiş olacaktır.¹²¹

¹¹⁸ DUYMAZ, İsmail; a.g.e, s.13

¹¹⁹ TOPÇU, Ahmet Taner; **Kooperatifçiliğin Dünü Bugünü**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1981, s.42

¹²⁰ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.42

¹²¹ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.42

1.2.7.1.2. Yerleşim birimleri üzerindeki etkileri

Kooperatiflerin en büyük özelliği israfı önlemeleridir. Mesela bir tarım ailesinin belli bir büyüklükteki arazisi için alacağı üretim araçlarına (traktör, harman makinesi, biçer döver v.b) ve diğer teçhizatlara, eğer köyde bir kooperatif varsa, belki de hiç para harcamayacak kooperatif üzerine alınan bu araçlarla arazisinde yine aynı faaliyeti daha az masrafla yapma imkânına kavuşacaktır. Ayrıca kooperatifin sağlayacağı imkânlarla üretimi daha da artacak ürünü zayi olmayacak ve böylece daha yüksek gelire kavuşacaktır. Şartlar böyle oluşunca göç kavramı ortadan kalkacak köylüler yaşadıkları yere daha güvenle ve dört elle sarılacaktır. Köylerde virane evlerin yerini modern altyapıları olan konutlar alacaktır. Böylece köyler viranelikten çıkıp modern altyapılı küçük birer şehir halini alacaktır.

Şehirde yaşayan insanlar köylerden yapılan göçün azalması ile daha rahat iş bulma imkânına kavuşacaklar ve kentler plansız büyük gecekondu olmaktan çıkacaklardır. Ayrıca şehirdeki insanlar bir gecede yapılan ruhsatsız, altyapısı olmayan ve her an belediye ve diğer denetim kuruluşları tarafından yıkılma tehlikesi ile karşı karşıya kalan, sağlıklı konutlar yerine, yapı kooperatiflerince daha düşük maliyette ve daha kolay ödenebilir taksitlerle yapılan, her an yıkılma tehlikesi olmayan, sağlıklı altyapısı olan, çevre donatılarına sahip çağdaş ve modern konut alanlarında yaşayacaklardır.¹²²

1.2.7.1.3. Eğitim alanına etkileri

Kooperatifler bencilliği (egoizmi) önler, özgeciliği (alturizmi) besler. Nefsi ıslah eder, ortakların kendilerini hesabını katmadan başkaları için feragatte bulunmalarını teşvik eder. Bu yönleri ile kooperatifler insani ve ahlaki kuruluşlardır.

Kooperatifçilik ortaklaşa ihtiyaçların elbirliği ile giderilmesi demek olduğuna göre insanların aynı amaç doğrultusunda bir araya getirilip onlardan bu amacın gerektirdiği çabayı göstermelerinin sağlanması gerekir. Kooperatifler sabır, metanet ve feragat sahibi kimselerin yeri olduğundan bunların üyeleri en aykırı ve karşıt fikirlere bile müsamaha gösterebilen kimselerdir. Bu özellikleri ile kooperatifler insan nefsinin ıslah ve terbiye eder.¹²³

¹²² TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.43

¹²³ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.43

1.2.7.1.4. Diğer sosyal etkileri

1- Kooperatifler toplumlarda demokrasinin yerleşmesine en büyük katkıyı yapan kuruluşlardır. Şöyle ki, farklı fikirlerde olan kooperatif üyeleri toplantılarda bu fikirlerini ortak çıkarlarını gözeterek çekinmeden dile getirebilmekte ve diğer üyeler bunları dinlemektedir. Kooperatiflerde yönetime seçiliş ve ayrılış üyelerin oyları ile olmaktadır. Üyeler bu kararı kendileri verdikleri için diğer seçime kadar yeni yönetim etrafında kenetlenilebilmektedir.¹²⁴

2- İşçiler ister şahıs ister devlet işinde olsun emeği ile kendisine değil de başkasına yararlı olduğu düşüncesiyle patlamaya hazır bir bomba gibidir. Oysa kooperatifte birey hem organize toplumun bir üyesi olduğunun bilincine vararak ücretli işçi durumundan ortak durumuna geçer; hem de çalıştığı işyerinin hem işçisi hem de sahibi haline gelerek işini daha iyi sahiplenir. Böylece yüzyıllardır sürüp gelen sınıf düşmanlığı da ortadan kalkmış olur.

3- Kooperatifçilik sistemi iktisadi demokrasiyi getirerek sınıf farklılaşmasının ortadan kalkmasına, adaletli gelir dağılımına ve toplumun bütün kesimlerini bütünleşmişlik ilkesine göre orta hallilik seviyesine yakın bir noktaya ulaştırmasına hizmet eden bir toplum düzenidir.

4- Kooperatifçilik üreticinin mağdur olmasını önleyerek malının değerinden aşağıda satılmasını önler. Ürünün ilk üreticiden son tüketiciye ulaşması aşamasına kadar geçen safhaları azaltarak ve pazarda fiyatların aşırı derecede yükselmesine engel olarak tüketiciyi korur.¹²⁵

5- Ortak payda etrafında toplanan insanlar zamanla birbirleriyle kaynaşarak büyük bir kuvvetin oluşmasını sağlarlar.

1.2.7.2. Ekonomik sonuçlar

1.2.7.2.1. Kooperatifçiliğin, yeniliklerin tedariki, uygulaması ve yayılmasındaki etkileri

Kooperatifleşmenin ileri olduğu toplumlarda, kooperatif birliklerinin diğer ülke kooperatif birlikleri ile ortaklaşa yapacakları seminer, toplantı v.b eğitim faaliyetleriyle ya da karşılıklı öğrenci, eğitimci değişimleriyle belirli bir süre o ülkelerde kalarak uygulanmakta olan yenilikler hem daha kolay öğrenilir hem de kolay bir şekilde uygulamaya konulur. Oysa bunu tek başına bir bireyin yapma şansı belki de sıfıra yakındır. Böyle bir eğitimi alsa bile bu yenilikleri uygulaması için gerekli olan maddi kaynağa ulaşması zordur. Ulaşması

¹²⁴ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.43

¹²⁵ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.43

halinde bile kooperatife nazaran daha pahalı olur. Mesela A.B.D’inde tarım kesiminde yaşayan nüfusun elektrikten faydalanmalarının, 1935’den sonra kurulan elektrik kooperatifleri ile mümkün olduğunu söylemek hiç yanlış olmasa gerektir.¹²⁶

1.2.7.2.2. İktisadi gelişmeye yardım eden araçlar olmaları

Kooperatifçilik hareketinin en önemli ekonomik faydalarından bir diğeri de yeni istihdam sahaları oluşturmastır. Değişik kesimlerde çalışan kooperatiflerin işbirliği ve karşılıklı ilişkileri sayesinde ekonominin çeşitli sahalarında işbirliği imkânı doğacaktır. Bu da iki ayrı kooperatifin bir araya gelerek yeni bir iş kolunda oluşturacağı sinerji sayesinde yeni istihdam olanakları oluşması anlamına gelecektir. A.B.D eski devlet başkanlarından Bill Clinton başkanlığı döneminde şu açıklamayı yapmıştır: *“Bugün bu kooperatifler ile yeni istihdam olanakları doğuyor. Bunlar genellikle 50 kişinin altında gençlerin çalıştığı küçük kooperatif işletmeleridir. Durum ne olursa olsun gençler daha iyi yaşam koşullarına sahip olmak istiyorlarsa, beraberce çalışmaya alımalıdırlar. Bizim de özendirerek yaptığımız budur.”*¹²⁷

Kooperatifler vasıtasıyla üretim artar, verimlilik yükselir, kar oranı artar. Yine kooperatifler sayesinde ürünün kalitesi artar, bu da dış pazarlarda o ürünün rekabet şansını artırır.

Kooperatifler medeniyetin bir ölçüsüdür. Hangi ülkede kooperatifçilik yerleşip gelişmişse o ülkede kooperatif sayısı artmış, bunların ortak sayısı çoğalmış, kooperatiflerin maddi ve manevi gücü artmış, o ülkelerde hoşgörü, demokrasi, başkalarının haklarına saygı duyguları yükselmiştir. O ülkeler medeni ülkeler arasına girmiştir.¹²⁸

1.2.7.2.3. Diğer ekonomik sonuçlar

Kooperatifçiliğin amaçlarından birisi de malın veya hizmetin gerçek fiyatı ile piyasa fiyatı arasında oluşan farkın ortadan kaldırılması en azından asgari seviyeye indirilmesidir. Bu hedefe ulaşmak için yapılması gerekenler üretim noktası ile tüketim noktası arasında alınacak yol üzerinde kesin bir denetim kurarak bu yolu asgariye indirmektir. Tüketicie malın üretildiği kaynağı yaklaştırmak suretiyle, malın gerçek fiyatı ile piyasa fiyatı arasındaki farkı ortadan kaldırmaya çalışmaktır.¹²⁹

¹²⁶ SURRIDGE B. John; DIGBY, Margaret; **A Manual of Cooperative Law and Practice**, US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs, Cambridge, 1968, s.154

¹²⁷ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; **“Clinton ve Kooperatifçilik”**, Kooperatif Dünyası Dergisi, sayı:261, Ankara, Aralık 1992, s.4

¹²⁸ BOGARDS, Emory; **Principles of Cooperation, The Cooperative League**, Washington D.C., 1958, s.300

¹²⁹ TURAN, Kamil; a.g.e. , s.76

Liberalistlere göre, benliğinde yenilmez bir bencillik taşıyan insanoğlunun iktisadi hayatta bütün amacı kar sağlamaktır. Bunun tam aksine tüketim ve kredi kooperatifleri vasıtasıyla yaptıkları işler sonucunda elde edilen karı risturn usulü ile tüketicilere dağıtmayı temel ilke olarak kabul eden kooperatifçilik düşüncesi, karın kendisini ortadan kaldırmamakla beraber onu geldiği kaynağa iade etmektedir.¹³⁰

Uluslararası alanda örgütlenmeyi bir ilke olarak kabul eden modern kooperatifçilik, çeşitli sahalarda kurulan toptancı kooperatifler aracılığı ile hammadde kaynaklarına savaş yoluna başvurmadan ulaşma işlevini yerine getirerek olası kıskançlık ve huzursuzlukların önüne geçmektedir.

İktisadi hayatın düzgün işleyişini engelleyen, sosyal düzeni alt-üst eden ve siyasi hayatta harplerin ve ihtilallerin habercisi olan işsizliğin iktisadi hayatın buhranlı devirlerinin bir eseri olduğu hususunda günümüzde bir görüş birliği vardır.¹³¹

1.3. Yapı Kooperatifleri

1.3.1. Toplu konut ve yapı kooperatifi kavramı

Kent bilim sözlüğünde toplu konut; “*Konut yapım ortaklığı, konut yapı kooperatifi ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi*” olarak tanımlanmaktadır.¹³²

Toplu konutları; kamu kuruluşları, konut yapı kooperatifleri ya da inşaat şirketleri yapar. Kamu kuruluşlarına Toplu Konut İdaresi’ni örnek olarak verebiliriz.

Konut yapı kooperatifleri ise Türk Ticaret Kanunu ve Kooperatifler Kanunu’na göre kurulmuş tüzel kişiliklerdir. Bunların herhangi bir kar amacı olmayıp esas amaçları ortaklarını daha az maliyetle daha modern konutlara kavuşturmadır.

İnşaat şirketleri ise kar amacı ile kurulan ve bu amaç çerçevesinde konut üreten kuruluşlardır.

Bu açıklamalardan yola çıkarak konut yapı kooperatiflerini; kişi ve kuruluşların yardımlaşma ve dayanışma suretiyle bir araya gelerek bir konut edinmek amacıyla kurdukları bir kooperatif türü olarak tanımlayabiliriz.

¹³⁰ İbid, s.77

¹³¹ İbid, s.85

¹³² BENLİGİRAY, Yılmaz; **Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim**, Anadolu Üniversitesi Yayınları, No:284, Eskişehir, 1988, s.4

Diğer bir şekilde; yapı kooperatiflerini üyelerinin konut ihtiyaçlarını kazanç amacı taşımaksızın karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan toplumsal bir örgüt olarak tanımlayabiliriz.¹³³

1.3.2. Yapı kooperatiflerinin kooperatifçilik hareketi içindeki yeri

Konut kooperatiflerinin, çeşitli kooperatif türleri içinde nerede yer alması gerektiği konusu tartışmalıdır. Konut kooperatiflerinin bir tüketim hareketi mi yoksa bir üretim hareketi mi olduğu konusunda farklı düşünceler mevcuttur.¹³⁴

Uygulamada bazı ülkelerde tüketim ya da üretim yönü baskın kooperatif örneklerine rastlanmakla birlikte, hem üretim hem de tüketim amacının aynı organizasyonda birleştiği örnekler de mevcuttur. Aslında konut kooperatiflerinin kendine has özelliklere ve problemlere sahip olması, özel metotlar geliştirmesi ve bu alandaki faaliyetleri, konut kooperatifçiliğini, hem üreticileri hem de tüketicileri kapsayan ve kendine has özellikler taşıyan bir tür olarak ortaya çıkarmaktadır.¹³⁵

Konutun diğer tüketim mallarından farklılığı, üretici ve tüketicinin aynı organizasyonda birleşmesi, konutun sosyal nitelikler taşıması, konut kooperatiflerini diğer kooperatif türlerinden ayırarak, kendine özgü bir tür haline getirmektedir. Bu farklılık uygulamada da belirgin bir şekilde kendini göstermektedir.

1.3.3. Yapı kooperatiflerinin avantajları

Konut sahibi olabilmenin çeşitli yolları vardır. Bu yollardan biri de yapı kooperatifleridir. Bu yöntem diğerlerine göre bazı üstünlükler taşıdığı için tercih edilmektedir.

Yapı Kooperatiflerinin en önemli avantajı üyelerine sağlamış olduğu ortak pazarlık gücü ile insanların kaynaklarını harekete geçirmek için onlara güç vermesidir.¹³⁶

Yapı kooperatifleri, üyelerinin tasarruflarını, taleplerini örgütleyerek durumlarını kuvvetlendirir. Arsa alımından, binaların tamamlanmasına kadar olan süreçte, aracılardan ve spekülâtörlerin devreye girmesine engel olur. Böylece konut fiyatlarında aşırı dalgalanmalar önlenerek istikrar sağlanır.

Yapı Kooperatiflerinin en önemli avantajlarından birisi de hiç şüphesiz ki kooperatif üyelerine kiminle oturmak istediğini seçme hakkını tanımasıdır. Bu konuyu şöyle açabiliriz:

¹³³ BENLİGİRAY, Yılmaz; a.g.e, s.6

¹³⁴ International Labour Organization (ILO); **Housing Cooperatives Studies and Reports**, Yeni Seri, No:66, Geneva, 1964, s.7

¹³⁵ International Labour Organization (ILO); a.g.e, s.7

¹³⁶ International Labour Organization (ILO); a.g.e, s.7

Kooperatife üye olmak isteyen birey ilk önce o kooperatife üye olan diğer insanları araştırmakla işe başlar, daha ileri safhada kooperatif yöneticilerinin güvenilir olup olmadığı konusu ilgisini çeker. Yaptığı bu araştırmalar sonucunda tatmin edici cevaplar aldığına inandığı anda kooperatife üye olur. Oysa bir müteahhitten alınan bir daire için aynı şeyler söz konusu bile olamaz.¹³⁷

Kooperatifin diğer bir avantajı ise yerel yönetimlere sunduğu fırsatta gizlidir. Kooperatif bölgelerinde yerel yönetimler alt yapı yatırımlarını bir kez yapmakta ondan sonra büyük bir yatırıma ihtiyaç olmamaktadır. Planlı kentleşmeye en uygun olan bu tarz yapılaşmanın, özellikle yerel yönetimler tarafından en ileri düzeyde desteklenmesi gerekmektedir. Oysa ülkemizin gecekondulu kentler haline gelmesine biraz da yerel yönetimlerimizin bu büyük yapılaşma olayına gereken önemi vermemeleri neden olmaktadır.

Yine yapı kooperatifleri, girdilerin sağlanmasında büyük ölçekliliğin avantajlarından (kredi teminindeki kolaylıklar, malzemelerin ucuza temin edilmesi, vasıflı eleman kullanma olanağı v.b) yararlanılmasına olanak sağlar.

Yapı kooperatifleri, üyelerin sorunlarının çözülmesinde kişisel katılımlarda bulunmaya olanak verdiğinden dolayı bir noktada üyelerin kendilerini ispat etmelerine imkân sağlamış olur. Bunun yanı sıra yaşama ve çalışma hayatında birbirine uyum sağlayabilecek hane halklarını bir araya getirerek, sosyal barışı sağlamalarına öncülük eder. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetlerine yardımcı olup, onların sorumluluklarını önemli ölçüde hafifletir.

Yapı kooperatiflerinin üstünlüklerini eğer bir sınıflamaya tabi tutarsak şöyle bir sınıflamayla karşı karşıya kalırız:

1.3.3.1. Mali üstünlükleri

- 1- Ortakları tasarrufa yöneltir ve bu tasarrufların konut yapımı için örgütlenmesini sağlar,
- 2- Arsa alımından yapımın sona ermesine kadar geçen sürede aracıları ortadan kaldırdığı için konutlar ucuza mal olur,
- 3- Toplu üretim teknikleri kullanılabilir ve malzeme toptan olarak ucuza alınabilir,
- 4- İhtiyaç sahiplerini örgütleyip kolektif bir talep oluşturur ve uygun şartlarla kredi bulma olanağı sağlar,

¹³⁷ International Labour Organization (ILO); a.g.e, s.7

- 5- Yönetim görevleri demokratik olarak seçilmiş gönüllü ortaklar veya onların temsilcileri tarafından yapılır. Böylece yönetim maliyetlerinde azalma sağlanır.¹³⁸

1.3.3.2. Teknik üstünlükleri

- 1- Kendi teknik servislerini geliştirebilir ve standartlarını oluşturabilir.
- 2- Nitelikli eleman istihdam edebilir.¹³⁹

1.3.3.3. Sosyal üstünlükleri

- 1- 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,
- 2- Konutların yapımı ve bakımı sırasında kollektif davranış toplumsal dayanışmayı güçlendirir ve ortaklıkların sürekli olmasını sağlar,
- 3- Devlet, yerel yönetim ve bürokrasi önünde toplu talep oluşturur,
- 4- Devlete konut gereksinimini karşılamada yardımcı olur,
- 5- Toplumsal donatıların oluşturulmasıyla yaşanabilir bir konut çevresi sağlar,
- 6- Deneysel birikimler kooperatif sisteminin düzelmesine katkıda bulunur.

1.3.4. Konut üretiminde kooperatifleşmenin önemi

Yapı kooperatifçiliği doğal olarak kentleşme olgusu ile birlikte gelişen bir harekettir. Dünyada kentleşmenin ilk başladığı ülkelerde, konut pazarına arzda bulunan öteki örgütlenme türlerinin gereksinimlere yeterince yanıt verememesi üzerine, yapı kooperatifçiliği hareketi başlamıştır.¹⁴⁰

Kooperatifçilik, ihtiyaç sahiplerinin bireysel imkânlarının bir araya getirilmesine, ferdi ihtiyaçların örgütlenerek grup ihtiyacı düzeyine gelmesine yardım ederek nispeten daha güçlü bir duruma gelmesine, bazen arz imkânlarının oluşturulmasına, bazen de yönlendirilmesine imkân sağlayarak, toplumun hemen hemen bütün katmanları için büyük önem taşır.

¹³⁸ LEVIN, A.Christian; **Housing Cooperatives in Developing Countries**; John Wiley and Sons Press, New York, 1981, s.19

¹³⁹ RUŞEN, Keleş; **Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri**, İmar İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, 1967, s.35

¹⁴⁰ KARAYALÇIN, Murat; **Türkiye’de Konut Yapımında Kooperatiflerin Yeri**, Dünyada Mekân Konut Kooperatifleri Semineri, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını, No:64, Ankara, 1985, s.72

Konut sorununun özellikle en düşük gelir grupları için önemi bilinmekle birlikte maalesef, kooperatifçiliğin bu gruplar için geçerli bir yol olmadığı hemen hemen tüm ülkelerde gözlenmektedir.¹⁴¹

Bunun nedeni olarak bireysel imkânların bu gruplarda esasen çok yetersiz olması ve örgütlü halde uzun vadeli bir girişim için niyet ve programa sahip olunmaması gösterilebilir. Özellikle kooperatif birlikleri şeklinde örgütlenilmesi halinde arsa, altyapı, kredi gibi temel sorunların üstesinden çok daha kolay gelinebileceği, bu yaklaşım içerisinde de düşük gelir grubu mensuplarına daha fazla destek verilebileceği muhakkaktır.¹⁴²

1.3.5. Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin gelişimi

1.3.5.1. Tarihsel gelişimi

Türkiye’de yapı kooperatifçiliği ile ilgili olarak ilk girişim, 1934 yılında devlet-belediye işbirliği ile gerçekleştirilen, “Bahçelievler Yapı Kooperatifi” uygulamasıdır.

Bireylerin örgütlenerek bugünkü anlamda konut yapı kooperatifi kurduklarını ve çalışmalarını başarı ile tamamlayarak ortaklarına konutlarını teslim ettiklerini görüyoruz.

1934 yılından 1945 yılına kadar Türkiye’de 50 konut yapı kooperatifi kurulmuştur. Bunların 22 tanesi Ankara’da olup, 7 tanesi evlerin inşaatını kısa sürede tamamlamıştır. Ankara’da kurulmuş bulunan diğer 15 kooperatiften 9 adedi arsalarını almış ve inşaaata geçmek için hazırlıklarını tamamlamıştır. Bahçelievler yapı kooperatifinin başarısı, kooperatif evlerinin iskâna yeni açılan bir alanda oluşu, diğer kooperatiflerin de arsalarını bu yönde seçmelerinde etkili olmuştur.¹⁴³

Bahçelievler yapı kooperatifi diğer birçok kooperatifin kurulmasında eğitici bir rol oynamıştır. Bu kooperatifin ortakları daha sonra birçok kooperatifin kurulmasına ön ayak olmuşlardır.

Türkiye’de konut kooperatifçiliği devlet kurumları aracılığı ile düzenlenerek üstten gelen bir örgütlenme şekli olarak günümüze kadar gelişmiştir.

Konut yapı kooperatifleri genellikle amaçlarına erişebilmek için tüm imkânların seferber edilebilmesini amaçlamakta, kooperatife yarar sağlayabileceği düşünülen tüm unsurları bünyelerine katmaya çalışmaktadırlar. Bu düşüncede doğal olmayan bir olgu bulunmamaktadır. Ancak, toplumun en güçsüz kesiminin konut yapı kooperatifleri çevresinde örgütlenmelerinin zorluğu uygulamalarla kanıtlanmaktadır. 1980 öncesine kadar

¹⁴¹ United Nations; **Non- Profit Housing Assosiations**, New York, 1975, s.68

¹⁴² ERGÜDEN, Selman; “**Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği Konut Kooperatiflerinin Yapısı**”, XI. Türk Kooperatifçilik Kongresi tebliği, TTK Yayını, No:57, Ankara, 1984, s.45

¹⁴³ ERGÜDEN, Selman; a.g.e, s.45

konut kredisi veren Sosyal Sigorta ve benzeri kurumların izlemekte oldukları kredi yöntemleri de doğal olarak esasen örgütlenmiş bir kesimi muhatap olarak kabul etmekte, yukarıda öne sürülen konut kooperatifçiliğinin en alt gelir grubu için geçerli olmaması paralelinde uygulamalarda bulunmaktadır.¹⁴⁴

1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile düşük gelir grupları için konut yapı kooperatifçiliği desteklenmeye çalışılmış; kredi olanaklarından yararlanabilmeleri içinde düşük gelirli olmak, belediye sınırları içerisinde konut ya da arsaya sahip olmamak şartları getirilerek toplumun bu en güçsüz kesimine bu şekilde yardımcı olabilmek amaçlanmıştır.

1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile de 775 sayılı yasada öngörülen şekliyle konut yapı kooperatifçiliğinde düşük gelir gruplarına öncelik verilerek destek olunmaya çalışılmıştır. Günümüzde ise bu işi toplu konut idaresi çok düşük aylık taksitlerle yine yukarıda sayılan şartlara ilave olarak o ilde en az bir yıldır oturduğunu ve düşük gelirli olduğunu belgelemek kaydıyla düşük gelirlileri ev sahibi yapmaya devam etmektedir.¹⁴⁵

Türkiye’de konut gereksinimi ve konut açığı dikkate alınarak, kooperatiflere daima ümit bağlanmış, ancak 1984 yılına kadar, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yerine çıkan 2987 sayılı Toplu Konut Kanununda da kapsamlı bir çözüm bulunamamıştır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile konut yapı kooperatifleri etkili bir şekilde devreye sokularak, konut sektöründe kredi olanakları daha yaygın bir yöntemle ele alınmıştır. Bu düzenleme o yıllarda kooperatif sayısının hızla artmasına neden olmuştur.¹⁴⁶ Aşağıdaki tablolar incelendiğinde Türkiye’de konut üretiminin gelişimi gözlenebilir.

¹⁴⁴ KELEŞ, Ruşen; “Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği”, Konut Kooperatifleri Semineri-1, Yorum Matbaacılık Yayıncılık, Ankara, 1982, s.22

¹⁴⁵ KELEŞ, Ruşen; a.g.e, s. 22

¹⁴⁶ GÜMÜŞ, Halil; **Konut Yapı Kooperatiflerinde Denetim-Muhasebe Düzeni Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme**, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul, 1991, s.112

Tablo 1.1. Yıllara Göre Konut Üretimi

Yıl	Yapı İzinlerine Göre	Yapı Kullanım İzin Belgelerine Göre
1975	181685	97431
1976	224584	102110
1977	216128	119409
1978	237097	120615
1979	251846	124297
1980	203989	139207
1981	144394	118778
1982	160078	115986
1983	169037	113453
1984	189486	122580
1985	259187	118205
1986	392825	168597
1987	497674	191109
1988	473582	205485
1989	413004	250480
1990	381408	232018
1991	393000	227570
1992	472817	268886
1993	548130	269694
1994	523794	245610
1995	518236	248946
1996	454295	267306
1997	464117	277056
1998	432599	238958
1999	339446	215613
2000	315162	245155
2001	279616	243464
2002	161920	161491
2003	202854	162908
2004	330446	164994
2005	546618	249816
2006	600387	295389
2007	584955	326484
2008*	116462	73705

*2008 Yılı I.dönem verileridir.

Kaynak: Bu Çizelge Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan bilgilerle düzenlenmiştir.

Yukarıda verilen tablo incelendiği zaman 1984 yılına kadar kendi akışı içerisinde normal bir artış trendi izleyen konut üretimi Toplu Konut hamlesinin başlaması ve Toplu Konut Fonu kredilerinin devreye girmesi ile 1985’den başlayarak hareketlenmektedir. 1986 yılındaki yapı kullanım izin belgelerine bunun yansıdığı çizelgeden izlenebilir. Bu gelişme, konut sunum biçimleriyle de yakından ilgilidir. Toplu Konut Yasası’nın hedeflediği toplu konut projeleri ve toplu konut yapımcıları ile 1970’lerin küçük üreticisi konut piyasasından çekilmek zorunda kalmıştır. Büyük sermaye, konut üretimini çekici bulmaya başlamış ve zaman içerisinde holdingleşen toplu konut şirketleri kurarak konut piyasasına girmiştir. Öte yandan konut kooperatifleri birlikler şeklinde örgütlenerek geleneksel konut üreticiliğinden, büyük ölçekli kent parçaları üreten kent kooperatifçiliğine dönüşmeye başlamışlardır. Kent-Koop’un Batıkent’te kazandığı başarı, kooperatifleri güç birliği yapmaya özendirirken, kooperatif hareketi, yitirmiş olduğu güven ve saygınlığı yeniden kazanmıştır.¹⁴⁷

1985 yılında başlayan bu kooperatifleşme hareketinin temelinde yatan ve çok önemli bir unsur olan diğer bir gerçek 1982 Anayasası’nın “konut hakkı” başlıklı 57. maddesinde yer alan anayasal şarttır. Söz konusu maddede “*Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler*” ifadesi yer almaktadır.¹⁴⁸ Anayasal güvenceye kavuşturulan şehirlerin planlı bir şekilde büyümesi olgusu kooperatiflere altın çağını yaşatan o muazzam dönemi başlatmıştır.

Yapı Kooperatifleri kendilerine sağlanan anayasal güvence ve Toplu Konut Fonu kredileri sayesinde yapı izinlerine göre 1983’de yaklaşık 170.000 olan konut sayısını her yıl çok büyük miktarlarda artırarak 1993 yılında 550.000 âdete çıkarmış, ülkede modern yaşamın altyapısını oluşturmaya katkıda bulunmuşlardır.

Kooperatiflerin bu dönemde bu kadar yoğun bir şekilde kurulmasında diğer bir etken ise ülkede uygulanmakta olan kırsal kesimdeki nüfusun azaltılması politikasıdır. Köyden kente doğru başlayan büyük göçler şehirlerin etrafında gecekondu denilen ve herhangi bir planlı alt yapı unsuruna sahip olmayan garip mahallelerin, beldelerin hatta ilçelerin oluşmasına sebebiyet vermiştir. Bu yerlerin güvenlik açısından kontrolünün zor olması hatta denetlenememesi, insanların bulundukları sağlıksız ortamlardan etkilenerek birbirleri hakkında iyi fikirler taşınamamasına, hatta aralarında yeni husumetlerin doğmasına yol açmış, yaşadığı şehre adapte olmak yerine doğup geldiği şehirle özdeşleşen hemşericilik fikrinin gelişmesine neden olmuştur. İnsanların yaşadıkları yeri sahiplenmesinde kooperatifçilik hareketinin etkisi büyüktür. Özendikleri insanlar gibi altyapısı olan çeşitli sosyal donatılara

¹⁴⁷ AYDIN, Saadet; **Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Basılmamış Doktora Tezi, Ankara, 2003, s.75

¹⁴⁸ 1982 Anayasası 57.madde

sahip yeni konut alanlarında yaşamaya başlayan insanların yaşadıkları şehre bağlılıkları artmış ve aralarında meydana gelen husumetler azalmıştır.

Yapı kooperatifçiliğinde yaşanan bu gelişme 1990'lı yılların ortalarına kadar devam etmiş ondan sonra yavaş yavaş gerilemeye başlamıştır. 2001 krizinde en düşük seviyesine inen bu durum 2002 yılından sonra bu kez devlet tarafından TOKİ'ye yüklenen yeni amaçla daha farklı bir boyut kazanmıştır.

Liberal ekonomik sistemin uygulandığı ülkemizde devletin konut alanında devletçi bir sistemi uygulaması garipsenmesi gereken bir olgudur. TOKİ'nin sadece konut değil buna ilave olarak hastane, okul v.b alanlara da yönelmesi zamanla konut işinin ikinci plana itileceği kanısını uyandırmaktadır. Ayrıca kooperatifçilikte asıl gaye olan insanların bir ortak amaç etrafında toplanması ve güç birliği yaparak kenetlenmeleri düşüncesi tamamıyla terk edilmiş olmaktadır. İnsanların bir arada yaşamasına büyük katkılar sağlayan bu olgu aynı zamanda konut alanlarını daha güvenli hale getirmekteydi. Oysa uygulanmakta olan sistemde insanlar birbirlerini tanımadan taşındıkları binalarda tanışmakta ve birbirlerine olan güvenleri azalmakta, hatta hiç olmamaktadır.¹⁴⁹

1990'lı yılların sonundan beri uygulanan yanlış politikalar neticesinde düşmeye başlayan konut üretimi alınan yapı kullanma ve yapı ruhsatlarına da yansımaktadır.

Sosyal devlet olgusundan hareketle belki TOKİ'nin konut işine girişmesi makul karşılanabilir. Bu girişim sadece geliri düşük olan alt gelir gruplarına sosyal konut yapımı şeklinde olabilir. Devletin TOKİ vasıtasıyla ülke müteahhitlerine rakip olmaması gerekir. Ayrıca TOKİ tarafından yapılan konutların yapıldığı çevrenin şartları dikkate alınmaksızın yapıldığı gözden kaçırılmaması gereken bir gerçektir. Örneğin Erzurum ilinde yapılan TOKİ konutları o bölgede bulunan halkın beklentileri göz önüne alınmadığı ve fiyatlarının pahalı olması nedeniyle istenilen talebi görememiş, nihayetinde polis lojmanı yapılmıştır.

1.3.5.2. Konut kooperatifleri yoluyla üretilen konutların konut üretimi içindeki payı

Ülkemiz açısından çok önemli bir unsur olan kooperatifçilik hareketi acaba yapı kooperatifçiliği ile bu ülkenin konut ihtiyacına ne gibi bir katkı da bulunmuştur? Bu soruya yanıt verebilmemiz için TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından yayınlanan aşağıdaki tabloyu incelememiz yararlı olacaktır.

¹⁴⁹ AYDIN Saadet; a.g.t, s.76

Tablo 1.2. Yapı Kooperatifleri Tarafından Yapılan Konutların Toplam Konut İçindeki Payını Gösterir Liste.

Yıllar	Toplam Konut Sayısı	Kooperatif Sayısı	Kooperatiflerin Konut Sayısı	Toplam İçindeki Payı
1975	181685	138	14005	14005/181685 = %7,70
1976	224584	285	16643	16643/244584 = %7.41
1977	216128	334	25142	25142/216128 = %11.63
1978	237097	330	26049	26049/237097 = %10.98
1979	251846	545	31437	31437/251846 = %12.48
1980	203989	578	31538	31538/203989 = %15.46
1981	144394	418	26904	26904/144394 = %18.63
1982	160078	910	48518	48518/160078 = %30.30
1983	169037	523	36841	36481/169037 = %21.58
1984	189486	787	38426	38426/189486 = %20.27
1985	259187	1302	76563	76563/259187 = %29.53
1986	392825	2304	142779	142779/392825 = %36.34
1987	497674	2810	160863	160863/497674 = %32.32
1988	473582	2616	167514	167514/473582 = %35.37
1989	413004	2223	131504	131504/413004 = % 31.84
1990	381408	1474	70730	70730/381408 = % 18.54
1991	393000	1559	77068	77068/393000 = % 19.61
1992	472817	1856	122694	122694/472817 = %25.94
1993	548130	1723	136012	136012/548130 = % 24.81
1994	523794	1550	131762	131762/523794 = %25.15
1995	518236	1634	111106	111106/518236 = %21.43
1996	454295	2049	103757	103757/454295 = % 22.83
1997	464117	2042	119320	119320/464117 = % 25.70
1998	432599	1712	104186	104186/432599 = % 24.08
1999	339446	1273	70323	70323/339446 = % 20.71
2000	315162	924	61267	61267/315162 = % 19.43
2001	279616	818	40469	40469/279616 = % 14.47
2002	161920	504	23534	23534/161920 = % 14.53
2003	202854	585	20346	20346/202854 = % 10.02
2004	330446	617	27209	27209/330446 = % 8.23
2005	546618	628	34844	34844/546618 = % 6.37
2006	600387	924	51443	51443/600387 = % 8.56
2007	584955	5194	40816	40816/584955 = % 6.97
2008*	116462	715	9387	9387/116462 = % 8.06

*2008 Yılı I.dönem verileridir.

Kaynak: Bu Çizelge Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan bilgilerle düzenlenmiştir

Kooperatif hareketinin başladığı yıllardan günümüze kadar gelen kooperatifçilikte ülkemiz istenilen seviyeyi yakalamaktan çok uzak kalmıştır. Bunun en başta gelen sebebi kalkınmakta olan bir ülke olarak halkın ev alacak kadar yeterli gelire sahip olamamasıdır. Aşağıdaki tablo incelendiğinde bu konu daha rahat anlaşılacaktır.

Tablo 1.3. Türkiye’de Nüfusun Yüzdelik Dilimlerine Göre Gelirin Yüzdelik Dağılımı

Yıllar	1.% 20	2.% 20	3.% 20	4.% 20	5.% 20	Toplam Gelir
1987	5.24	9.61	14.06	21.15	49.94	100
1994	4.86	8.63	12.60	19.03	54.88	100

Kaynak: D.İ.E. 1987 ve 1994 Yılları Hane Halkı Gelir Dağılımı Anketleri

1994 yılı verileri kullanılarak yapılan bir çalışma 2000 yılında Türkiye genelinde toplam 14 347 522 hane ve 2000 yılı ilk altı ayında 39 katrilyon 96 trilyon TL gelir olduğunu varsaymaktadır. Bu veriler üzerinde gelir dağılımı incelendiğinde, ülkedeki nüfusun %10’unu oluşturan süper zenginlerin ulusal gelirin % 40.51’ine sahip olduğu, İstanbul’un en zengin % 1’inin en yoksul % 1’inden 322 kat fazla gelir elde ettiği hesaplanmaktadır. Nüfusun % 20’sinin elinde bulunan ulusal gelirin % 50’si, ağırlıklı olarak faiz, kar, serbest kazanç ve mülk gelirinden oluşmaktadır. Yani önemli bir kısmı spekülasyon ve ranttan elde edilmektedir.¹⁵⁰

Gelir dağılımının bu derece bozuk olduğu bir ülkede özellikle orta gelir düzeyindeki halkın yıllık gelirinin 7 veya 8 katı bir meblağa karşılık gelen konut fiyatları için hane halklarının tasarruflarında bulunmaları ve iyi olmayan yaşam standartlarını daha da aşağıya çekmeleri gerekmektedir.

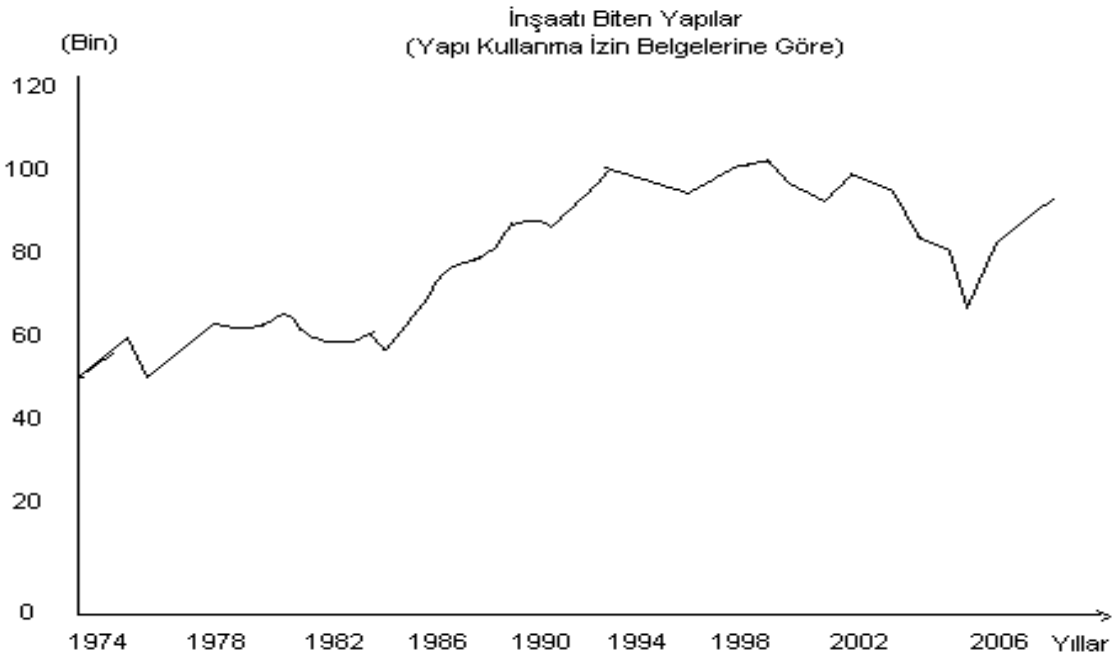
Bütün bu olumsuz şartlara rağmen ülkede bir yılda üretilen konut sayısı içindeki payı % 7,7’lerde olan kooperatiflerin, yıllar itibarıyla halkın gelir seviyesinde olumlu yönde meydana gelen değişmelere bağlı olarak düzenli bir artış gösterdiği gözlenmektedir. 1980’li yıllarda başlatılan konut seferberliği ile bu oran % 36’lara kadar yükseltilmiştir. Bu yükselmeye şüphesiz ki kooperatifleşmenin anayasal olarak desteklenmesi, devletin sağladığı kredi olanakları ve kooperatiflerin üst birlikler şeklinde örgütlenmesi önemli rol oynamıştır. Bu amaçla 1971 yılında ilk konut kooperatifler birliği olan Konutbirlik

¹⁵⁰ AYDIN, Saadet; a.g.e, s.76

kurulmuştur. Ardından İzmit'te Yeni-Koop, Ankarada Kent-Koop, Antalya'da Ant-Koop, Erzurum'da Er-Koop kurulmuştur.

Bu kooperatif birlikleri yaptıkları çalışmalar neticesinde bulundukları bölgelere sosyal donatıları olan modern altyapılı yaşam çevreleri kazandırmışlardır. 1990'lı yılların başından başlayarak kooperatiflerin konut üretimindeki payı düşmeye başlamaktadır. Bunun en büyük nedeni olarak Toplu Konut Fonu'nun finansal krize girerek konut projelerine yeterli desteği veremez hale gelmesidir.

Aşağıdaki grafikler incelendiğinde ülkemizdeki konut gerçeğini daha yakından gözlemlemiş olacağız.



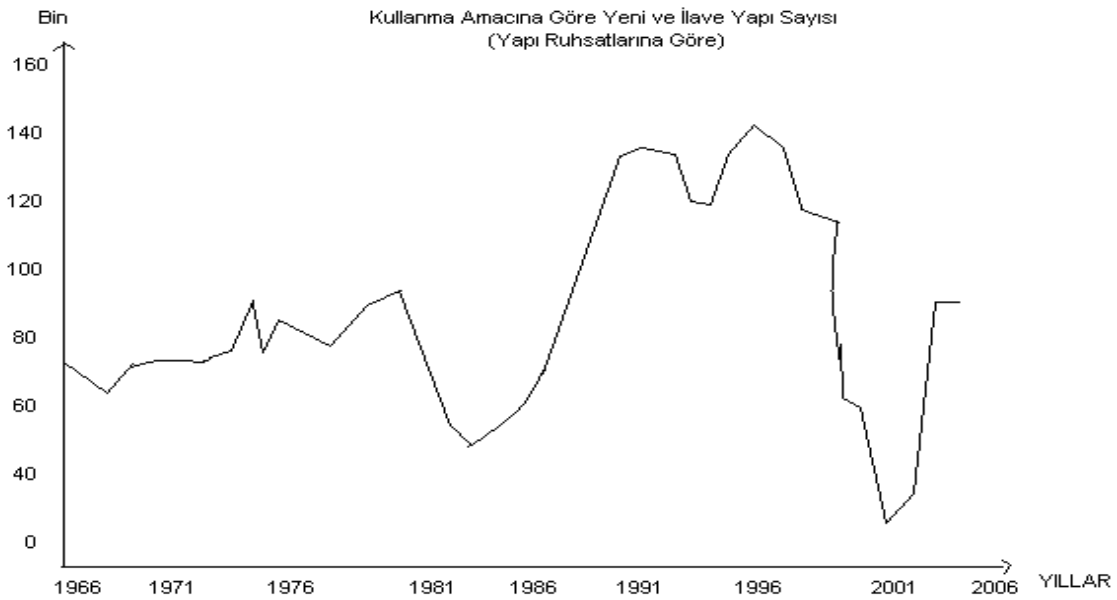
Grafik 1.1. İnşaatı Biten Yapılar

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

İlk konut kooperatifinin 1932 yılında kurulmasından sonra yapılan birkaç denemeden başka konut kooperatifçiliğinde önemli bir gelişme gözlenmemiştir. Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre hazırlanan bu grafikte konut hamlesinin ülkemizde 1974 yılından sonra önem kazanmaya başladığı görülmektedir. Kıbrıs Barış Harekatı nedeniyle sekteye uğrayan konut yapımı daha sonraki yıllarda artarak devam etmiştir. 1982 yılına kadar normal bir seyir izleyen konut yapımı 1982–1986 döneminde hızla yükselmeye başlamıştır. Bunun başlıca

nedeni ülkenin istikrara kavuşması ve kooperatifçiliğe tanınan ayrıcalıklar olmuştur. Bu dönemde yılda 40–50 bin arasında değişen konut üretimi % 100'e varan bir artışla 80 bine ulaşmıştır. Bu artış trendi 1998 yılına kadar sürmüştür. Toplu Konut Fonunun krize girerek kooperatifleri destekleyememesi nedeniyle konut sayısında keskin bir düşüş yaşanmaya başlamış ve 2002 yılında yine eski seviyesine inmiştir. 2002 yılından sonra Toplu Konut İdaresinin konut yapımına başlamasıyla bu konut sayısında tekrar bir artış yaşanmıştır.

Konut yapımına devletin bir kamu kuruluşu vasıtasıyla girmesi şüphesiz en büyük darbeyi yapı kooperatiflerine vurmuştur. Yıllar itibarıyla kurulan kooperatif sayısı 3000'lere dayanmışken, 2002 yılından sonra bu sayı 500'lere kadar düşmüştür.

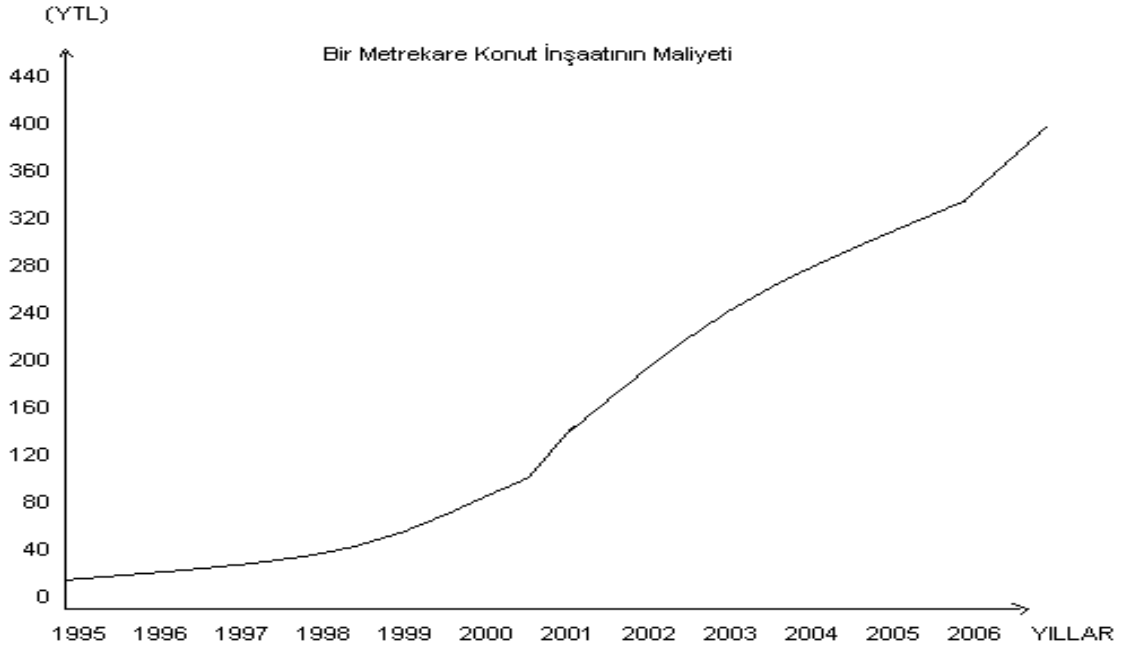


Grafik 1.2. Kullanım Amacına Göre Yeni ve İlave Yapı Sayısı

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

Kullanım amacına göre yapılan binalarda da genel bir düşüşün olduğu grafiğe bakışta ilk göze çarpan unsurdur. 1966–1981 dönemine kadar normal bir seyir izleyen yapı sayısı 1981 döneminde hızlı bir düşüş yaşamıştır. Bunun en önemli sebebi 1980 yılında askeri idarenin yönetime el koymasındır. 1981 yılından 1986 yılına kadar ülkenin normalleşmesi ve devletin kooperatifleri teşvik etmesi, bina sayısında çok hızlı bir artışa neden olmuş ve yapılan bina sayısı % 100 artışla 160 bine ulaşmıştır. 1996 yılından sonra kooperatiflere sağlanan teşviklerin ortadan kalkması sonucu yapılan bina sayısı da buna bağlı olarak

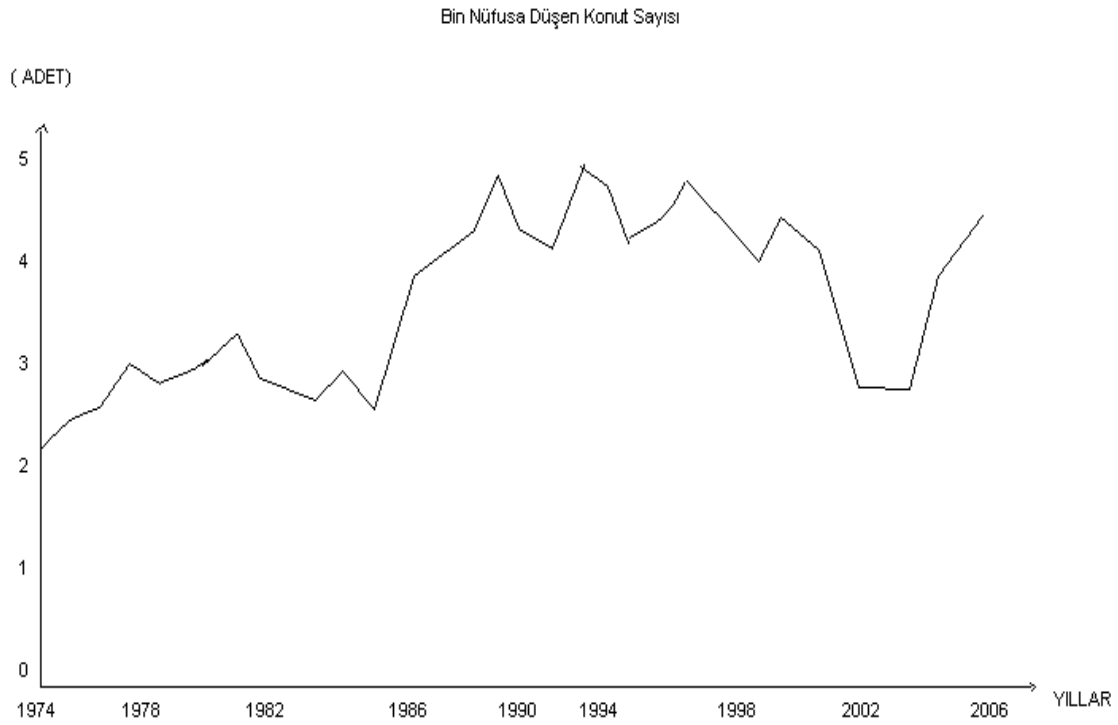
otomatikman keskin bir düşüş yaşamıştır. Bu durum 2002 yılından sonra devletin TOKİ vasıtasıyla konut yapımına başlamasına kadar sürmüştür.



Grafik 1.3. Bir Metrekare Konut İnşaatının Maliyeti

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

Konut Yapı Kooperatiflerini etkileyen en önemli unsurların başında tüm sektörlerde olduğu gibi maliyetlerdeki artışlar gelmektedir. Bilindiği üzere konut kooperatiflerinin üyelerinin tamamına yakını sabit gelirli insanlar oluşturmaktadır. Sabit gelirli kooperatif üyelerinin gelirlerindeki küçük miktarlardaki artışa karşın konut maliyetlerindeki aşırı artış, insanların ev sahibi olmalarını neredeyse imkânsız kılmaktadır. 1995- 2006 yılları arasındaki 11 yıllık dönemde konut metrekare fiyatları 11 kat artarken sabit gelirli insanların gelirlerinde bu seviyede artış olmaması kooperatiflerin kurulmasını ve insanların ev sahibi olmasını güçleştiren en önemli sebep olmuştur.

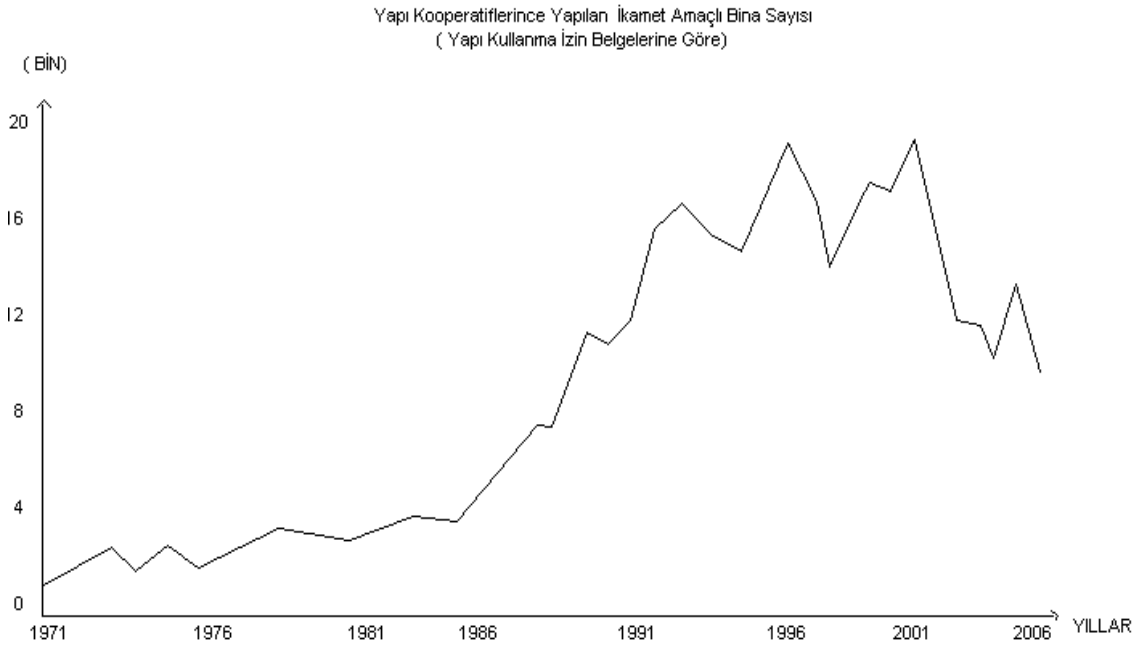


Grafik 1.4. Bin Nüfusa Düşen Konut Sayısı

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

İnsanların en doğal ihtiyacı olan modern altyapılı ve sosyal donatıları olan bir konut sahibi olma isteği gelişmiş ülkeler dışında kalan ülkelerde doğal bir ihtiyaçtan ziyade büyük bir lütuf olmaktadır.

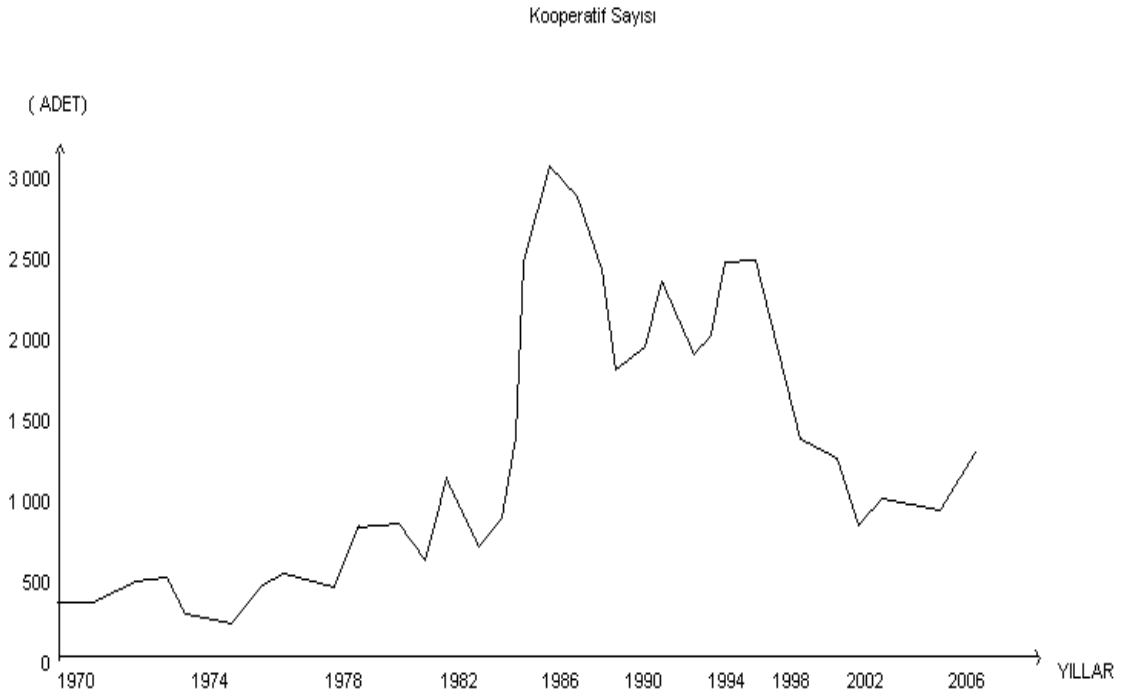
Gelişmiş ülkeler planlı ve programlı bir şekilde bu sorunu hallederken, ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde kırsaldan büyük kentlere doğru önlenemez bir şekilde, biraz da teşvik edilen göç sayesinde şehirler gecekondu denilen ve hiçbir sosyal donatısı ve altyapısı olmayan binalarla dolmuştur. Buna rağmen 1974–1986 döneminde bin kişiye düşen konut sayısı 3 iken, 1986–1994 döneminde bu sayı 5’e kadar yükselmiştir. 1994–1998 dönemine kadar bu sayı aşağı yukarı korunmuşken 1998–2002 döneminde hızlı bir düşüş yaşanmıştır. Bunun sebebi daha önce belirttiğimiz gibi konut kooperatifçiliğine sağlanan teşviklerden vazgeçilmesiyle kooperatiflerin ve yaptıkları konutların sayısında yaşanan önlenemez düşüştür.



Grafik 1.5. Yapı Kooperatiflerince Yapılan İkamet Amaçlı Bina Sayısı

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

1971–1981 döneminde yılda ortalama 4.000 adet bina yaparak konut sorununun çözümüne destek olan yapı kooperatifleri 1981–1996 döneminde sağlanan krediler ve teşvikler sayesinde geometrik şekilde artan bir hızla yılda 20.000 bina yapar hale gelmişlerdir. 1996 yılından sonra kooperatiflere sağlanan teşvikler birer birer kaldırılınca konut yapı kooperatifleri eski cazibelerini kaybetmiş ve bunun sonucu olarak hem kooperatif sayısı hem de yapılan bina sayısı düşmüştür.



Grafik 1. 6. Yıllara Göre Kooperatif Sayısı

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

1970–1978 dönemine kadar yılda yaklaşık 500 konut yapı kooperatifi kurulurken 1978–1982 döneminde kurulan kooperatif sayısı 1000 adete kadar çıkmaktadır. 1982–1986 döneminde ise sağlanan kolaylıklar ve verilen kredi desteği ile kurulan kooperatif sayısı yılda 3000 âdete çıkarak büyük bir patlama yapmıştır. 1986 yılından sonra kooperatif sayısında geometrik bir şekilde azalma görülmektedir. Sağlanan kolaylıklardan vazgeçilmesi ve yeni bir konut politikası izlenmesi sonucu bu sayı 1990’da yılda 2000 âdete 2002 yılında ise 700–800 âdete kadar düşmüştür.

1.3.6. Türkiye’de konut açığı

Türkiye’de yapı izinleri ile yapı kullanma izinleri arasında sürekli olarak yüksek oranlı farklar gözlenmektedir. Bu fark ya bazı konutların izinsiz kullanıldığını ya da efektif talep gücünün gereksinime göre düşük olduğunu veya spekülatif konut sunumunun yükseldiğini ifade eder.¹⁵¹ Genel olarak Türkiye’de konut üretiminde sayısal olarak bir daralma söz konusu değilken, özellikle 1980’lerin sonlarına doğru oldukça lüks ve pahalı konut üretiminin arttığı bilinmektedir. Gerçek ihtiyaç sahiplerinin ulaşamayacağı kadar

¹⁵¹ KELEŞ, Ruşen; **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınları, 3.Baskı, Ankara, 1996, s.286

pahalı bu konutlar, konut ihtiyacı olmayan kesimlerce yatırım aracı olarak talep görmektedir.¹⁵²

İhtiyaç kavramı, ne kadar aile varsa o kadar konut olması gerektiğinden hareket eder. Yani, kişi başına gerekli en küçük yeterli mekânı ifade eder.¹⁵³ Ancak her ihtiyaç isteme dönüşmeyebilir. Konut istemi konut ihtiyacı duyan hane halkı biriminin, bu ihtiyacını isteme çevirecek parasal güce, kiralayabilme ya da satın alabilme gücüne sahip olmasını gerektirir. Bu yüzden konut ihtiyacı demografik özellikler gösterirken, konut istemi ekonomik gelire bağımlı bir değişim gösterir.

Bir ülkede akılcı kaynak kullanımını gerçekleştirebilmek için, üretilecek mala olan ihtiyacın sayısal olarak belirlenmesi gerekir. Konut ihtiyacını belirlemek için öncelikle ülkede var olan konutların sayısının tam olarak bilinmesi gerekir.

Ülkede var olan konut sayısı bilindikten sonra yapılması gereken bu sayıdan ikinci konutların yani sürekli oturulmayan tatil ve dinlenme amacıyla kullanılan konutların düşülmesi gerekir.

Elde edilen sonuçtan hane halkı sayısı ve gizli hane halkı sayıları düşüldükten sonra ülkedeki durağan konut açığı bulunmuş olur.¹⁵⁴

Devingen konut ihtiyacı ise geleceğe ilişkin bir izdüşüm çalışması ile hesaplanabilir. Bunu için durağan konut ihtiyacı temel alınarak, belirlenecek sürede olası hane halkı sayısındaki artış bu ihtiyaç miktarına eklenir.

Olası hane halkı sayısındaki artışı hesaplamak için nüfusun cinsiyet ve yaş yapısına göre, evlenme durumları belirlenir. Bunlara ek olarak zaman içerisinde yangın, eskime, deprem gibi doğal nedenlerle konut yığnında oluşan eksilmelerle ömrünü tamamlayarak yıkılması gereken konutların sayıları da durağan konut açığı sayısına eklenir. Elde edilen sayıdan, kestirilecek sürede yapılması planlanan konut sayısı çıkarılarak, devingen konut ihtiyacına ulaşılır.¹⁵⁵

Bu durumu izah etmek için aşağıdaki tablonun incelenmesi gerekir.

¹⁵² KELEŞ, Ruşen; a.g.e, s.286

¹⁵³ KELEŞ, Ruşen; a.g.e, s.286

¹⁵⁴ KELEŞ, Ruşen; a.g.e, s.286

¹⁵⁵ KELEŞ, Ruşen; a.g.e, s.288

Tablo 1.4. Planlı dönemde konut gereksinimi ve konut açığı (*)

Dönemler	Gereksinim(A)	Gerçekleşme (B)	% B/A	Açık A-B
I.BYKP	418.793	138.212	30,30	280.581
II. BYKP	900.000	360.761	40,08	539.239
III. BYKP	1.220.000	499.312	40,92	720.688
IV. BYKP	1.705.065	607.721	35,64	1.097.344
V.BYKP	1.491.000	943.830	63,60	547.170
VI. BYKP	1.838.000	1.241.778	67,56	596.222
VII. BYKP	2.600.000	1.247.879	47,99	1.352.121
VIII. BYKP	3.075.000	1.689.923	54,95	1.385.077
IX. BYKP	?	?	?	?

* Saadet AYDIN'ın "Türkiye'de Konut Sorunun Ekonomik Boyutları" adlı tezinden alınmıştır.

Tablo incelendiği zaman planlı ekonomiye geçişten beri ülkede konut açığının giderek arttığı gözlenmektedir. Gerek alınan kararlar ve gerekse yapılan çalışmalar bu sorunu çözmede yetersiz kalmaktadır. 2007–2013 dönemini kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı, 1 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanmıştır.

IX. Kalkınma Planı, AB’ye üyelik sürecine katkı sağlayacak temel strateji dokümanı olarak tasarlanmış ve bu nedenle plan dönemi; önceki kalkınma planları gibi 5 yıllık değil, Avrupa Birliği mali takvimi dikkate alınarak 7 yıllık olarak belirlenmiştir.

IX. Kalkınma Planının, Devlet Planlama Teşkilatının koordinasyonunda oluşturulan 57 adet Özel İhtisas Komisyonları raporlarından yararlanılarak hazırlandığı belirtilmiştir. Ne planın hazırlık sürecinde ne de planda kent kooperatiflerine yer verilmiştir. Konut sektörünün de ele alınmadığı planda, inşaat sektörü, müteahhitlik ve müşavirlik hizmetleri ile birlikte “Rekabet Gücünün Artırılması” başlığı altında değerlendirilmiştir. IX. Kalkınma Planının hazırlanması sürecinde, kamu, özel ve üniversite kesimlerinin temsili ile oluşturulan “özel ihtisas komisyonları”nda TÜRK KENT temsil edilmediği gibi “**Konut**” konusunda özel bir ihtisas komisyonu da oluşturulmamıştır. “**Yerleşme ve Şehirleşme**” ile “**Konut**” sektörleri, planda bulunmamaktadır.¹⁵⁶

¹⁵⁶ AYDOĞUŞ, Serpil; “**IX.Kalkınma Planı**”, Kent Kooperatifçiliği Dergisi, Sayı,177, Ankara, s.30

Ülkede kangren haline gelen bu sorunun çözümü için gerekli kaynakların sağlanması için ciddi bir çalışmanın olmadığı tablodaki rakamlardan kolaylıkla anlaşılabılır. Bu sorunun çözümü için yapılması gerekenler bir sonraki bölümde çözüm önerileri başlığı altında açık bir şekilde izah edileceği için burada bu kadar bilgi ile yetinilmiştir.

1.3.7. Konut kooperatiflerinin planlı kentleşmeye katkıları

Türkiye’de 1950’lerden sonra başlayan sanayileşmenin etkisiyle, kentler ekonomik gelişmenin yoğunlaştığı yerler durumuna gelmiş ve daha iyi bir ekonomik yaşam düzeyine ulaşmayı arzulayan kitleler, kırsal alanlardan kentlere göç etmişlerdir. Doğal nüfus artışının yanı sıra bu hızlı göç olgusu kentleşmenin nedenini oluşturmuştur.

Kente göç olgusunun beraberinde getirdiği kentleşme olgusu konut talebini belirleyen en önemli etken olarak karşımıza çıkmakta ve çoğu zaman da bu talebi karşılayacak, altyapısı yeterli konut üretiminin gerçekleştirilmemesi, fertleri düşük standartlı (gecekondu) konut yapımına yönelmektedir.¹⁵⁷

Konut üretiminde özel sektör ve kamunun yanı sıra yapı kooperatiflerini de görmekteyiz. Konut edinmede kar amacı gütmeyen kooperatif sektörü Türkiye’de 1934 yılında başlamasına rağmen, 1970’li yılların başına kadar gözle görülür bir varlık gösterememiştir. Ankara Bahçelievler’de memurların konut edinmesi için kurulan ve devlet üst yönetimi tarafından oluşturulan bu kooperatiften sonra 1970’li yıllardan günümüze kadar kooperatifleşme devam etmiş, 2008 yılının ilk 3 ayını da kapsayan TÜİK verilerine göre kooperatifler 2.330.999 adet konut üreterek ülkenin konut sorununun çözümüne katkı da bulunmuşlardır.¹⁵⁸

Konut Kooperatifleri vasıtasıyla oluşturulan bu planlı konut alanlarına Ankara’da Eryaman toplu konutlarını, İzmir Gazimirmir’deki toplu konut alanını, İstanbul Bahçeşehir konutlarını, Erzurum’da Dadaşkent ve Palandöken toplu konut alanlarını örnek olarak gösterebiliriz. Bu konut alanları sosyal donatıları ve modern altyapıları ile bugün bile bulundukları şehirlerin en gözde semtleri olarak cazibelerini korumaktadır. Özellikle ülkemizde çarpık kentleşme nedeniyle altyapı eksikliğinden dolayı anakent dediğimiz kentlerin bir yağmur sonrası maruz kaldığı görüntülerden sonra bu yerlerin önemi daha iyi anlaşılmaktadır.

¹⁵⁷ KELEŞ; Ruşen; a.g.e, s.288

¹⁵⁸ AYDIN, Saadet; a.g.t, s.77

Toplu konut alanlarında altyapı, konutlar yapılmaya başlanmadan önce oluşturulduğu için evleri suların basması, yolların darlığından dolayı itfaiye veya ambulânsın geçememesi sonucu hayatını kaybeden insanların görüntüsüne rastlanmamaktadır.

Gelişme sürecinde olan ülkemizin bu gibi görüntülerden kurtulması ve halkın modern altyapısı olan sosyal donatıları oluşturulmuş konutlarda yaşamasının temini için bu gibi projelere desteğin artırılması gerekmektedir. Bu projelerin artması ile altyapı masrafları azalacak, kentlerimizi kuşatan gecekondu ortadan kalkacak, insanlarımızı ve ülkemizi yaralayan hoş olmayan görüntüler oluşmayacaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

2. TÜRKİYE'DEKİ YAPI KOOPERATİFLERİNİN MUHASEBESİ VE VERGİ KANUNLARI KARŞISINDAKİ DURUMU

2.1. Defter Denetimi

Muhasebe defterlerden başlar prensibinden yola çıktığımızda özellikle yeterli denetim olmadığı için hangi defterlerin tasdik edilmesi gerektiği ve tasdik zamanı gibi konular göz ardı edilmektedir. Sorun olduğu zaman denetim elemanları yanlış defter tasdik edildiği, tasdik zamanı geçirildiği veya hiç tasdik edilmediği için kooperatiflere hem büyük cezalar uygulamakta, hem de lehlerine delil olacak defterleri aleyhlerine delil kabul etmektedirler.

2.1.1. Konut kooperatiflerinde defter tutma yükümlülüğü

Türk Ticaret Kanunu'nun 136.maddesinde kooperatifler ticaret şirketleri arasında sayılmıştır. Yine aynı Kanunun 18.maddesinde ticaret şirketlerinin tacir oldukları belirtilmiştir. Görüldüğü üzere, bu iki madde birlikte ele alındığında, kooperatiflerin tacir oldukları sonucuna ulaşılmaktadır. Öyleyse kooperatifler tacir olmanın sonuçlarını yerine getirmelidirler. Bu sonuçlardan bir tanesi de defter tutma zorunluluğudur. Mükellefler niye defter tutar, defter tutmaktan maksat nedir? Kimler Defter tutmak zorundadır? Defter tutmak zorunda olmayanlar kimlerdir? Genel olarak tutulması gereken defterler nelerdir? Bu defterlerin belirli bir zamanda tasdik edilmek zorunluluğu var mıdır? Tasdik edilen defterlerin ispat kuvveti nedir? ¹⁵⁹ Mükellef olmanın gerekleri olan bu sorunların mükelleflerce dikkate alınmadığı bir gerçektir.

Yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi konusunda karşı karşıya kaldıkları sorunları tespit etmek amacıyla yaptığımız anket çalışmasında hazırlanan anket formları Erzurum'da Serbest Muhasebeci ve Mali müşavir olarak çalışan 130 meslek mensubu arasından seçilen 45 kişiye ulaştırılmış bunlardan 30'undan söz konusu çalışmaya katılım sağlanmıştır.

Sağlanan bu bilgiler % 95 güvenilirlik derecesinde ki kare testine tabi tutulmuştur. Bu testte yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi sorunlarının tespitiyle beraber finansman

¹⁵⁹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; **Uygulamada Yapı Kooperatifleri**, Beta Yayınevi, 5.Baskı, İstanbul, 2004, s.459

sorunlarına söz konusu sorunlarının etkisi de gözlemlenmeye çalışılmıştır. Yapılan ki kare testinde çıkan sonuçlardan ortalamanın üzerinde olanlara herhangi bir işlem uygulanmamıştır. Söz konusu anket çalışmasından elde edilen bulgular ışığında bu bölüm hazırlanmıştır.

Ayrıca yaptığımız anket çalışmalarında (Ek1,2,3,4) özellikle yapı kooperatifi yöneticilerinin defterlerin tasdiki hakkında yeterli bilgiye sahip olmadıkları gözlemlenmiştir. Bazı yöneticilerin defterleri ne zaman tasdik ettirmeleri, defterler eğer bitmemiş ve ertesi yıl da kullanılacaksa görüldü şerhinin yaptırılması gerektiği hususunda bilgi sahibi olmadıkları tespit edilmiştir. Bu yüzden daha önce de belirtildiği üzere denetim defterlerden başlar ilkesi gereği tüm kanunlara göre tutulması gereken defterler, tasdik zamanı, defterlerin delil olması v.b gibi konular ilerleyen bölümlerde ayrıntılı olarak incelenecektir.

2.1.2. Ticari defterlerin ispat kuvveti

2.1.2.1. Kati delil olma özelliği

Türk Ticaret Kanununun 82. maddesinde *“Ticari işlerden dolayı tacir sıfatına haiz olan kimseler arasında çıkan ihtilaflarda ticari defterler aşağıdaki maddelerde gösterilen şartlar dairesinde delil olarak kabul olunur”* denmektedir. O halde tasdike tabi olmayan defterler ancak 69. madde gereğince tasdike tabi tasdik edilmiş olan ilgili defterlerle birlikte delil olarak kabul olunur.¹⁶⁰

2.1.2.2. Yemin

Türk Ticaret Kanunu madde 83’de *“Mahkeme, aşağıdaki hükümler gereğince, defter münderecatını sahibi lehine hükme medar görmüşse kanaatini kuvvetlendirmek için o kaydın doğru olduğuna ve davacının halen davalıda yerine getirilmesi gereken hakkı bulunduğuna dair defter sahibine tamamlayıcı bir yemin verir.”* denmektedir.

Bu durumda taraflardan biri hasmının ticari defterlerinin münderecatını kabul edeceğini mahkeme huzurunda beyan etmişken, hasmı ticari defterlerini ibrazdan imtina ederse, mahkeme, defterlerin ibrazını istemiş olan tarafa iddiasının sıhhati hakkında bir yemin veririr.¹⁶¹

¹⁶⁰ KUMKALE, Rüknettin; **“Defter Tutma ve Belgelerin Muhafazası”**, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ekim 2006, s.14

¹⁶¹ GÜNGÖR, Sinan; **“V.U.K’na Göre Defter Tutma”**, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Şubat 2008, s.23

2.1.2.3. Sahibi aleyhinde delil olma özelliği

Türk Ticaret Kanunu madde 84’de “*Kanuna uygun olarak veya olmayarak tutulmuş olan ticari defterlerin münderecatı, sahibi ve halefleri aleyhinde delil sayılır. Şu kadar ki; kanuna uygun olan defterlerde sahibi lehine olan kayıtlar dahi aleyhindeki kayıtlar gibi muteber olup bunlar birbirlerinden ayırlamaz*” denmektedir.¹⁶²

2.1.2.4. Sahibi lehinde delil olma özelliği

Türk Ticaret Kanunu madde 85’de “*Kanuna uygun bir surette tutulan ve birbirini teyit eden ticari defterlerin münderecatı sahibi lehine delil ittihaz olunur; şu kadar ki hasım tarafın keza kanuna uygun surette tutulmuş olan ve birbirlerini teyit eden defterleri buna aykırı olur veya bu hususta hiçbir kaydı havi bulunmazsa yahut iddianın dayandığı kaydın aksi, vesika veya diğer muteber delillerle ispat edilirse sözü geçen kaydın ispat kuvveti kalmaz*”¹⁶³denmektedir.

2.1.2.5. Diğer taraf aleyhinde delil olma özelliği

Türk Ticaret Kanunu madde 86’da “*Taraflardan birinin defterleri kanuna uygun olup da diğerininki olmaz veya hiç defteri bulunmaz yahut ibraz etmek istemezse; defterleri muntazam olan tacirin birbirini teyit eden defterlerindeki kayıtlar, diğeri aleyhinde delil olur. Hasım taraf, aleyhinde delil ittihaz olunan kaydın aksini muteber delillerle ispat edebilir*” denmektedir.

2.1.3. Defter tutmaktan maksat

Vergi Usul Kanunu'nun 171. maddesi gereğince defter tutmaktan maksat:

- 1) Vergi uygulamaları bakımından mükellefin vergi ile ilgili servet, sermaye ve hesap durumlarını tespit etmek,
- 2) Vergi ile ilgili faaliyet ve hesap neticelerini yani ticari işlemlere ait hareketleri ve bu hareket sonucunda hesap neticelerini tespit etmek,
- 3) Vergi ile ilgili muameleleri ve yapılan işlemleri izlemek ve tespit etmek,

¹⁶² GÜZEL, Ahmet; “**Tutulması Zorunlu Defterlerde Yasallık ve KDV İndirimi**”, Maliye Postası Dergisi, Nisan 2008, Ankara, s.25

¹⁶³ AKTAŞ, Mehmet Ali; “**İşletmelerde Defter ve Tasdik Zorunluluğu**”, Maliye Postası Dergisi, Mart 2008, Ankara, s.22

4) Mükellefin vergi karşısındaki durumunu defter kayıtlarından, hesap üzerinden kontrol etmek, incelemek,

5) Mükellefin defter kayıt ve hesaplarının incelenmesi suretiyle üçüncü şahısların yani mükellefle ilişkisi bulunan diğer şahısların vergi karşısındaki durumunu kontrol etmek, incelemek ve tespit etmektir.¹⁶⁴

2.1.4. Defter tutmak zorunda olanlar

V.U.K.'nın 172. maddesi gereğince aşağıda yazılı olan gerçek ve tüzel kişiler belirlenen usul ve esaslar dâhilinde defter tutmak zorundadırlar:

1) Ticaret ve Sanat Erbabı: Kazançları gerçek usulde vergiye tabi tutulan (tacir sayılan) gerçek kişilerdir.

2) Ticaret Şirketleri: Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kurulmuş, anonim, limited, adi ve eshamlı komandit, kollektif şirketler ve kooperatiflerdir.

3) İktisadi Kamu Müesseseleri: Kurumlar vergisi mükellefi bulunan bu müesseseler devlete, il özel idarelerine, belediyelere ve diğer kamu idare ve müesseselerine ait veya tabi olan devamlı faaliyette bulunan ticari, sınai, zirai işletmelerdir.

4) Dernek ve Vakıflara ait İktisadi İşletmeler: Kurumlar vergisi mükellefi bulunan bu işletmeler dernek ve vakıflara ait veya bağlı olan devamlı faaliyette bulunan ticari, sınai, zirai işletmelerdir.

5) Serbest Meslek Erbabı: Kazançları gerçek usulde vergiye tabi bulunan Gelir Vergisi Kanunu'nun 66. maddesinde tarifini bulan serbest meslek faaliyeti ile uğraşan kişilerdir.

6) Çiftçiler: Gelir Vergisi Kanunu'nun 53. maddesi ile belirlenen tutarın üzerinde yıllık satış hâsılatı elde eden ve zirai faaliyetle uğraşan kişilerdir.

7) İş ortaklıkları: Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurulan iş ortaklıkları da defter tutmak zorundadırlar.¹⁶⁵

2.1.5. Defter tutmak zorunda olmayanlar

Vergi Usul Kanununun 173. maddesi gereğince aşağıda yazılı olan gerçek ve tüzel kişiler defter tutmak zorunda değildir.

¹⁶⁴ AKTAŞ, Mehmet Ali; a.g.m, s.23

¹⁶⁵ GÜNGÖR, Sinan; a.g.m, s.24

1) Gelir Vergisi Kanunu'nun 9. maddesinin 2 ve 3'üncü bentlerinde sayılan ve 4369 sayılı kanunun 26. maddesiyle değiştirilen vergiden muaf esnaf ile aynı kanunun 10. maddesinde sözü edilen ve 4369 sayılı kanunun 82.maddesinin 3a fıkrasıyla değiştirilerek adları sayılan vergiden muaf küçük çiftçiler.

2) Gelir Vergisi Kanunu (Madde 46, 47, 48) hükümlerine göre kazançları (basit) usulde vergiye tabi ticaret, sanat, meslek erbabı ile götürü gider usulüne tabi çiftçiler.

3) Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinde vergi muafiyeti tanınan iktisadi kamu müesseseleri.

4) Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinde vergi muafiyeti tanınan dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmeler.

Yukarıda sayılan gerçek ve tüzel kişiler Gelir veya Kurumlar Vergisinden muaf oldukları veya götürü usulde vergiye tabi olduklarından defter tutmayacaklardır. Ancak, söz konusu gerçek ve tüzel kişilerin Gelir veya Kurumlar Vergisi dışında herhangi bir vergiye tabi kazançları bulunur ve götürü usulde vergilendirilmezse vergiden muaf bulunmadıkları bu vergiler için tutulması gereken defterler varsa bu defterleri tutmak zorundadırlar.¹⁶⁶

2.1.6. Tutulması gereken defterler

Defter tutmak zorunda olan gerçek ve tüzel kişilerin iş ve işletmeleri, faaliyet konuları ve tabi oldukları sınıf itibarıyla aşağıda sayılı defterleri tutarlar.

2.1.6.1. Vergi Usul Kanunu'na göre tutulması gereken defterler

213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre mükellefin ödevlerinden biri de defter tutmaktır. Defter tutma beyan esasına göre vergilendirmede, gerek mükellef, gerekse vergi idaresi açısından büyük önem arz etmektedir. Defter tutmanın usul ve esasları V.U.K.'nın 172 ve izleyen maddelerinde izah edilmiştir.

Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri, Kooperatif Merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifleri Birliği Muhasebe Yönetmeliği'ne göre;

Kooperatifler ve üst kuruluşları aşağıda belirtilen defterleri tutarlar:

a) Kanuni Defterler:

1- Yevmiye Defteri

2- Defteri Kebir

¹⁶⁶ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e s.460

3- Envanter ve Bilanço Defteri

4- Karar Defterleri

a) Genel Kurul Karar Defteri

b)Yönetim Kurulu Karar Defteri

5 Ortaklar Defteri

b) Diğer Kanuni Defterler:

Vergi Usul Kanunu işletmelerin özelliğine göre bazı ilave defterlerin tutulmasını gerekli kılmıştır. Eğer kooperatif, sınaî bir işletme kurmuşsa, bu işletme için imalat defteri ile istihsal vergisi defteri tutacaktır. Kooperatif nakliyat işleri ile uğraşıyorsa Nakliyat Vergisi Defteri tutması gerekir.

c) Yardımcı Defterler:

1- Stok giriş-çıkış defteri veya kartları

2- Sabit Kıymetler ve Demirbaş defteri

3- Kıymetli evrak defteri

4- Teftiş Defteri

5- Gelen-giden evrak kayıt defteri ¹⁶⁷

2.1.6.2. Türk Ticaret Kanunu'na göre tutulması gereken defterler

TTK madde 66'da defter tutma şöyle izah edilmektedir.“- Her tacir, ticari işletmesinin iktisadi ve mali durumunu, borç ve alacak münasebetlerini ve her iş yılı içinde elde edilen neticeleri tesbit etmek maksadiyle, işletmesinin mahiyet ve öneminin gerektirdiği bütün defterleri ve bilhassa, diğer kanunların hükümleri mahfuz kalmak üzere, aşağıdaki defterleri Türkçe olarak tutmaya mecburdur”.

1. Tacir hükmi şahıs ise yevmiye defteri, defteri kebir, envanter defteri ve karar defteri;

2. Hususi hukuk hükümlerine göre idare edilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere devlet, vilayet, belediyeler gibi amme hükmi şahısları tarafından kurulan ve hükmi şahsiyeti bulunmayan ticari işletmeler ile dernekler tarafından kurulan ticari işletmeler ve bunlara benzeyen ve hükmi şahsiyeti olmayan diğer ticari teşekküller, karar defteri hariç yukarıdaki bentte yazılı defterleri;

¹⁶⁷ GÜZEL, Ahmet; a.g.m, s.26

3. Tacir hakiki şahıs ise karar defteri hariç olmak üzere birinci bentte yazılı defterleri veya işletmesinin mahiyet ve önemine göre sadece işletme defteri.

Tacirlerin işletmeleriyle ilgili işler dolayısıyla aldıkları mektup, yazı, telgraf, fatura, cetvel, senet gibi vesika ve kâğıtlarla ödemelerini gösteren vesikaları ve yazdığı mektup, yazı ve telgraf namelerin kopyalarını ve mukaveleleri, taahhüt ve kefalet ve sair teminat senetleri ve mahkeme ilamları gibi belgeleri muntazam bir tarzda dosya halinde saklamaları mecburidir.¹⁶⁸

Buna göre kooperatifler;

TTK madde 70'e göre Yevmiye Defteri

TTK madde 71'e göre Defter-i Kebir

TTK madde 72'ye göre Envanter ve Bilanço Defteri

TTK madde 78'e göre Yönetim Kurulu Karar Defteri

TTK madde 78'e göre Genel Kurul Karar Defteri tutmak zorundadırlar.

2.1.6.3. Kooperatifler Kanunu'na göre tutulması gereken defterler

Kooperatiflerin tutacakları defterler 1163 sayılı kooperatifler kanunun 89. maddesinde belirtilen muhasebe usulü ve defterleri bölümünde şöyle izah edilmektedir. *“Kooperatiflerin, kooperatif birliklerinin, kooperatif merkez birliklerinin ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin muhasebe usulleri ve mecbur olarak tutacakları defterler Ticaret Bakanlığınca belirtilebilir. Vergi Usul Kanununun bu hususlarla ilgili hükümleri saklıdır.”* Bu madde hükmüne göre kooperatifler kanuni defterler dışında Kooperatif Birliklerinin, Kooperatif Merkez Birliklerinin ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği Muhasebe Yönetmeliği'nde de belirtildiği gibi VUK'a göre tutulması gereken defterleri tutmak zorundadırlar.¹⁶⁹

2.1.7. Tasdiki zorunlu defterler

Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulması zorunlu kılınan ve önceki bölümde sayılan defterlerden aşağıda yazılı olanlarının tasdiki zorunludur.

1- Yevmiye Defteri

2- Envanter Defteri

3- İşletme Defteri

¹⁶⁸ GÜZEL, Ahmet; a.g.m, s.27

¹⁶⁹ AKTAŞ, Mehmet Ali; a.g.m. s. 24

- 4- Çiftçi İşletme Defteri
- 5- İmalat Defteri
- 6- Yabancı Ulaştırma Kurumlarının Hâsılat Defteri
- 7- Serbest Meslek Kazanç Defteri
- 8- Damga Vergisi Defteri (20 Seri Nolu Damga Vergisi Genel Tebliği)
- 9- Defteri Kebir (T.T.K.Md. 66, 69)

2.1.8. Defter tasdiklerinin denetimi

Konut kooperatifleri tutulması zorunlu olan defterlerini kullanacakları dönemden önceki ay içerisinde tasdik ettirmek zorundadırlar. Defterlerin dolması veya diğer nedenler dolayısıyla yıl içinde defter kullanmaya zorunlu kalınması halinde bu defterleri kullanmaya başlamadan önce tasdik ettirmelidirler. Yasal defterlerin izleyen hesap döneminde de kullanılmak istenmesi halinde hesap döneminin ilk ayı içerisinde noterlikçe tasdik edilmesi zorunludur.¹⁷⁰

TTK madde 66’da, kooperatifler tutmakla yükümlü oldukları defterleri, yapmış oldukları işlemlere ait belgeleri muntazam bir şekilde muhafaza etmekle mükelleftirler. TTK madde 67’de ise defterlere yapılan kayıtlar da kooperatif tarafından yazılmış sayılır. Bu defterlerin kanuni ya da noksan şekilde tutulmasından kooperatifin dolayısıyla yönetim kurulunun sorumlu olduğu unutulmamalıdır.

TTK madde 68’e göre, tutulması zorunlu defterlerin ve belgelerin 10 yıl saklanma mecburiyeti vardır. Söz konusu defter ve belgeler yangın, su baskını, yer sarsıntısı gibi doğal afetler nedeniyle yok olur ya da zarar görürse bu durumun öğrenilmesinden itibaren 15 gün içerisinde Ticaret Mahkemesi’nden bu yönde bir belge verilmesi istenmelidir.

Konut yapı kooperatifleri, defterlerini Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre tutarlar ve bilançolarını çıkarırlar. TTK madde 75 ve müteakip maddelerine göre de defterlerin birbirini teyit etmesi, dönem sonundan sonraki yasal süresi içerisinde notere ibraz edilerek görülmüştür şerhinin verdirilerek kapanış tasdiklerinin yaptırılmış olması kontrol edilmelidir.

Türk Ticaret Kanunu’nda belirli koşullarda defterlerin lehinde veya aleyhinde delil olacağı hususu ayrıntılı olarak belirtilmiş olup, kooperatifler hakkında da bu kanunun hükümleri uygulanır.

¹⁷⁰ AKTAŞ, Mehmet Ali; “Ticari Defterlerde Kapanış ve Tasdikın Önemi”, Maliye Postası Dergisi, Nisan 2008, Ankara, s.14

Bu nedenle TTK madde 82'ye göre ticari işlerde defter ve belgeler kesin delil olarak kabul olunur. Ancak tasdike tabi olan defterlerle, tasdike tabi olmayan defterlerin birbirlerini teyit etmesi halinde bu defterler delil olarak kabul görürler. 82.maddeye göre bütün defterlerin birbirini teyit etmesi, tasdike tabi olan defterlerin tamamen tasdik ettirilmesi şarttır. Aksi takdirde delil olmaktan çıkacağı kesindir. Kooperatifin ve yöneticilerin zor durumda kalmaması için denetçinin defterlerin tasdik ve saklanması ile ilgili konuları göz ardı etmemesi ve kontrol etmesi gerekir.¹⁷¹

Kooperatif yöneticilerinin ilk tasdikten sonra ara tasdik denilen görüldü şerhini noterde işletmekten imtina ettikleri görülmektedir. Oysa defterlerin delil olması nedeniyle ileride çıkabilecek bir ihtilafta defterlerine ara tasdik yaptırmadıkları için kendi lehlerine olabilecek bir delili elleri ile ortadan kaldırmış olmaktadır.¹⁷²

2.1.9. Tasdik zamanı

V.U.K. hükümlerine göre defterlerin aşağıdaki sürelerde tasdik edilmesi zorunludur. (Md. 221–222)

- 1) İşe devam eden mükellefler Aralık ayı içinde,
- 2) Yeniden işe başlayanlar, sınıf değiştirenler ve yeni bir mükellefiyete girenler, bu işlemlerin gerçekleşme tarihinden önce,
- 3) Vergi muafiyeti kalkanlar bu muafiyetin kalktığı tarihten önce,
- 4) Tasdike tabi defterlerin dolması veya sair sebeple yeni defter kullanacakların bu kullanma tarihinden önce,
- 5) Mevcut defterlerini ertesi yıl da kullanmak isteyenler Ocak ayı içerisinde,
- 6) Ayrıca TTK gereği yevmiye defterlerinin Ocak ayı sonu, envanter defterlerinin Mart sonuna kadar “görüldü” tasdikinin yapılması gerekmektedir. Yevmiye defterleri için kooperatiflerde Ocak ayı sonunda "görüldü" tasdiki 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu gereğince de zorunludur.¹⁷³

2.1.10. Defterlerde yapılan hatalar

Kooperatifler bilanço usulüne göre defter tuttukları için sadece bir defter değil birkaç defter tutmak zorundadırlar.

¹⁷¹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e. s.461

¹⁷² AKTAŞ, Mehmet Ali; a.g.m, s.15

¹⁷³ AKTAŞ, Mehmet Ali; a.g.m, s.16

Ek 3'deki anket çalışmasından Muhasebe Meslek Mensupları'nın yapı kooperatiflerinin defterlerini tutarken karşılaştıkları belirsizlikler nedeniyle sıkıntılar yaşadıkları anlaşılmaktadır. Bu sıkıntılar ise defterlere hata olarak yansımaktadır. Bu vesile ile defterlerde yapılan hatalar aşağıda ele alınacaktır.

2.1.10.1. Yevmiye defterinde yapılan hatalar

Bilindiği gibi işletme içinde oluşan olayların muhasebeleştirilmesinde ilk iş işlemlerin belgeye dayandırılması ve yevmiye defterlerine kaydedilmesidir. İşte bu aşamada olabilecek hatalar şunlardır.

2.1.10.1.1. Kayıt hataları

- 1-) Hesap isimlerinde meydana gelen hatalar,
- 2-) Yevmiye maddesinde rakamların yanlış yazılması,
- 3-) Borçlu hesap yerine alacaklı hesap yazılarak hesapların yerlerinin karıştırılması,
- 4-) Bir işlemin muhasebe bakımından yanlış yorumlanması, örneğin inşaat giderlerinin aktifleştirilmesi gerekirken genel gider yazılması,
- 5-) Aritmetik yanlışlıklar, yevmiye defteri toplamalarında yapılan hatalar.¹⁷⁴

2.1.10.1.2. Unutmalar

- 1-) Hesap dönemine ait işlemin gelecek döneme bırakılması,
- 2-) Hesap dönemlerinde meydana gelen işlemlerin kayıtlara geçirilmemesi.¹⁷⁵

2.1.10.1.3. Muhasebeleştirilmeyecek işlemlerin kaydedilmesi

- 1-) Gelecek dönem giderlerinin çalışılan döneme geçirilmesi,
- 2-) Belge sahtekârlığı ve dolayısıyla çeşitli yolsuzlukların yapılması,
- 3-) Aynı işlemin birden fazla kaydedilmesi. Örneğin; faturanın bir aslının bir de kopyasının kaydedilmesi,
- 4-) Gerçekle ilgisi olmadığı halde, gerçekmiş gibi işleme alınarak kayıtlara geçirilmesi. Örneğin; gerçekten yapılmayan ödemenin yapılmış gibi gösterilmesi.

¹⁷⁴ KARABAŞ, Erdal; “Raporlarda Görülen Defter Hataları”, Maliye Postası Dergisi, Ekim 2006, Ankara, s.13

¹⁷⁵ ALTUĞ, Osman; **Şirketlerde Muhasebe Düzeni**, Marmara Üniversitesi Yayını, No.434, İstanbul,1986, ss.23–24

2.1.10.2. Büyük defterlerde, mizan ve envanter listelerinde yapılan hatalar

Yevmiye defterine kaydedilen işlemler daha sonra büyük defterlere ve yardımcı defterlere aktarılır. Ardından mizan ve envanter listeleri düzenlenir; bu işlemler sırasında da bir takım hataların bilerek ya da bilmeyerek yapılması olasıdır.

2.1.10.2.1. Hesaplama hataları

Faiz, amortisman, ıskonto, vergi, sigorta primleri v.b yanlış hesaplanabilir.

2.1.10.2.2. Aritmetik hatalar

Sayfa toplamalarının yanlış alınması, bakiyelerin yanlış bulunması, envanter listelerindeki işlem hataları gibi, dört işlemden meydana gelebilecek hatalardır.

2.1.10.2.3. Aktarma hataları

Özellikle yevmiye defterinden defteri kebire, defteri kebirden mizanlara nakiller yapılırken yapılabilecek hatalardır.

2.1.10.3. Mali tablolarda yapılan hatalar

Mali tablolarda yapılan hatalar işletmenin olduğundan daha iyi ya da daha kötü görünmesine neden olur. Bu hatalar, mali tablolarda gerçekte ilgisi olmayan kalemlerin yer alması, muhasebe kayıtlarında olmasına karşın mali tablolarda gösterilmemesi, ya da mali tablolarda yer alan kalemlerin olduğundan eksik veya fazla gösterilmesidir. Bu hatalar tabloların açık olmamasına sebep olur. Mesela; kalemlerin uygunsuz ve karışık biçimde sınıflandırılması, anlaşılması güç hesapların kullanılması gibi, bu tür hatalar işletmeyi olduğundan daha kötü göstermek için yapılırsa bilanço maskelenmiş, işletmeyi olduğundan daha iyi göstermek için yapılırsa bilanço süslenmiş olur.¹⁷⁶

2.1.10.3.1. Hataların nedenleri

İşletmenin muhasebesini yürüten personelin muhasebe ilkelerini, yasalarını ve işletmenin muhasebe organizasyonunu bilmemesi, muhasebe işlemlerinde hataların yapılmasının nedeni olarak gösterilebilir.

¹⁷⁶ GÜMÜŞ, Halil; a.g.e, ss.30–33

Ayrıca işletmede yapılan çeşitli yolsuzlukları gizlemek, dolayısıyla gayrimeşru çıkarları örtbas etmek için muhasebe belge ve kayıtlarında çeşitli tahrifat ve düzensizlikler yapılabilmektedir.

İşlemlerin kaydedilmesinde ve mali tabloların hazırlanmasında işletme yönetiminin taraflı davranışı da çeşitli düzensizliklere yol açabilir.¹⁷⁷

2.1.11. Yapı kooperatiflerinin muhasebesi

Kooperatifler esas itibarıyla kurumlar vergisi yükümlüsü olduklarından defter ve belge düzeni olarak da kurumlar vergisi yükümlüsü şirketlerin tabi olduğu usullere tabi olmak zorundadırlar. Bunun yanı sıra, Kooperatifler Yasasında öngörülen özel bir hüküm olup olmadığına da bakılması gerekir. Anılan yasada konu ile ilgili düzenleme 89. maddede yapılmıştır. Söz konusu maddede *“muhasebe usullerinin ve tutmak zorunda oldukları defterlerin Ticaret Bakanlığı tarafından belirleneceği”* hükmü yer almıştır. Bununla birlikte *“Vergi Usul Kanununun bu hususlarla ilgili hükümleri saklıdır.”* hükmü de aynı maddede yer almaktadır. Ticaret Bakanlığı tarafından bu konuda özel bir belirleme yapılmamıştır. V.U.K’nun hükümleri de saklı olduğuna göre, kooperatiflerin muhasebesinde Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ile düzenlenen Tek Düzen Muhasebe Sisteminin uygulanma zorunluluğu vardır. Tek Düzen Muhasebe Sisteminde genel olarak kooperatifler için bir istisna getirilmediği gibi, kurumlar vergisinden muaf kooperatifler için de bir istisna söz konusu değildir. Bunun nedeni, muaf kooperatiflerin de potansiyel kurumlar vergisi yükümlüsü olarak görülmesidir. Kurumlar Vergisinden muaf kooperatiflerin gereksinimlerinin tek düzen muhasebe sisteminde tam olarak karşılandığını söylemek mümkün görünmemektedir.¹⁷⁸

Diğer taraftan, V.U.K’nun mükerrer 227.maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak çıkarılan 5 sıra numaralı Vergi Beyannamelerinin Serbest Muhasebeci ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlerce İmzalanması Hakkındaki Genel Tebliğ’de şu belirleme yapılmıştır:

“Vergi Usul Kanununun mükerrer 227.maddesinin Bakanlığımıza tanıdığı yetkiye istinaden, özel kanunlarına göre kurulan kooperatifler ile bunların oluşturdukları birlikler,

¹⁷⁷ GÜRBÜZ, Hasan; **“Muhasebe Denetimi”**, Bilim Teknik Yayınevi, Baskı Hünkâr Ofset, İstanbul, 1990, s.61

¹⁷⁸ YILMAZ, Kazım; **İnşaat Muhasebesi, Vergilendirme ve Asgari İşçilik**, Ce-ka Yayınları, 2.Baskı, Ankara,2006, s.546

herhangi bir had ile sınırlı olmaksızın, beyannamelerini sözü edilen tebliğ çerçevesinde meslek mensuplarına imzalatma kapsamından çıkarılmıştır.”¹⁷⁹

Yapı Kooperatifleri bilindiği gibi Emanet Usulü veya İhale Usulü ile inşaatlarını yaptırmaktadırlar. Seçilen yapı usulüne göre muhasebe kayıtları da değişiklik arz etmektedir. Söz konusu usullere göre muhasebe kayıtları şöyledir.

2.1.11.1. Emanet usulüne göre inşaat yapan kooperatiflerde muhasebe

Anket çalışmalarımızda, yapı kooperatiflerinin büyük çoğunluğunun inşaatlarını emanet usulüne göre yaptıkları tespit edilmiştir. (Ek1.2.3.4) Bu amaçla yapı kooperatiflerinde emanet usulüne, ihale usulüne ve karma usule göre muhasebe kayıtları farklılık arz etmektedir. Aşağıda bu usullere göre muhasebenin nasıl yapılacağı ve muhasebe kayıtları gösterilmiştir.

Emanet usulüne göre inşaat yapan yapı kooperatiflerinin yönetim kurulları emanet komisyonu olarak görev yapmaktadır. Emanet komisyonu işin yapılması bakımından inşaat şirketi gibi çalışır. Aksi takdirde yapılan işin, özel inşaat işinden farkı kalmaz. İnşaat doğrudan kooperatif tarafından yapılarak gayrimenkul imal edilir. Bu durumda kullanılacak maliyet hesapları özel inşaat işlerinde kullanılan hesaplar olacaktır. İlk madde ve malzeme önce stok hesaplarına alınır. Malzeme kullanıldıkça maliyet hesaplarına aktarılır. Dönem sonunda yansıtma hesapları kullanılarak “Yarı Mamuller-Üretim” hesabına alınır. İnşaat bittiği zaman “152 Mamuller” hesabına, gayrimenkuller ortaklara dağıtıldığı zaman ise “Mamuller” hesabı “Satılan Mamuller Maliyeti” hesabına aktarılır.

Yapılacak yevmiye defteri kayıtları şöyle olacaktır: (KDV ihmal edilmiştir.)

-----/-----		
150- İlk Madde ve Malzeme Stokları	xxxx	
100- Kasa		xxxx
-----/-----		
710- Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri	xxxx	
150- İlk Madde ve Malzeme Stokları		xxxx
-----/-----		

¹⁷⁹ 4 Seri Numaralı Tebliğ

720- Direkt İşçilik Giderleri	xxxx	
100- Kasa		xxxx
360- Ödenecek Vergi ve Fonlar		xxxx
361- Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri		xxxx

-----/-----

730- Genel Üretim Giderleri	xxxx	
100- Kasa		xxxx

-----/-----

151- Yarı Mamuller- Üretim	xxxx	
711- Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri Yansıtma		xxxx
721- Direkt İşçilik Giderleri Yansıtma		xxxx
731- Genel Üretim Giderleri Yansıtma		xxxx

-----/-----

-----/-----

711- Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri Yansıtma	xxxx	
721- Direkt İşçilik Giderleri Yansıtma	xxxx	
731- Genel Üretim Giderleri Yansıtma	xxxx	
710- Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri		xxxx
720- Direkt İşçilik Giderleri		xxxx
730- Genel Üretim Giderleri		xxxx

-----/-----

İnşaat bittiğinde yapılacak kayıt:

-----/-----

152- Mamuller	xxxx	
151- Yarı Mamuller- Üretim		xxxx

-----/-----

Ortaklara dağıtıldığında yapılacak kayıt:

-----/-----

620- Satılan Mamul Maliyeti	xxxx	
152- Mamuller		xxxx

-----/-----

Kooperatifler, değişir ortaklı ve değişir sermayeli yapılardır. Ortakları ve sermayeleri şirketlerde olduğu gibi sabit değildir. Bu nedenle sermaye hesabı da diğer hesaplar gibi sık sık işlem gören ve değişen hesap olmaktadır. Ortak sayısının değişmesine bağlı olarak kooperatifin sermayesi de değişmektedir. Kooperatif ortağının anlamı kooperatifin kurulma amacına yönelik faaliyetinin sonucunda fayda sağlamak üzere, kooperatife sermaye koyan ve gerektiği durumlarda giderleri karşılamak üzere aidat ödeyendir. Her şeyden önce kooperatiflerde bir ortaklıktır. Ortaklığa katılmak sermaye koymak suretiyle olur. Bu nedenle kooperatifler kurulduktan sonra ortak olanların sermaye paylarının da sermaye hesabına eklenmesi gerekmektedir. Üyelikten ayrılanların sermaye payları ise sermaye hesabından düşölür. Sonradan üye olan ortakların her birinin sermaye payına eşit olan kısmı sermayeye eklenir. Fazlası ise gelir hesabına eklenir.¹⁸⁰

Yapı kooperatiflerinde şöyle bir sorunla karşı karşıya kalmaktayız. Yapı kooperatiflerinin asıl ve en önemli gelirleri ortaklardan topladıkları aidatlardır. Ancak bu toplanan aidatlar kooperatifler açısından gelir midir?

Eklerdeki anketlerden Muhasebe Meslek Mensupları'nın üye aidatlarını işlerken yaşadıkları sıkıntılar tespit edilmiştir. Bir kısım Meslek Mensubu üye aidatlarını 431 nolu hesapta takip ederken diğer bir kısmı ise 440 nolu hesapta takip etmektedir. Üye aidatlarının, üyeler tarafından verilen bir borç olmadığı, ayrıca borç verilen bir paraya gecikmesi nedeniyle faiz işletilemeyeceği gerçeğinden yola çıkarak 440 nolu hesabı meslek mensuplarına üye aidatlarını takip etmede kullanmalarını tavsiye etmekteyiz. Bu tavsiyenin gerekçeleri şöyle izah edilebilir:

Kooperatifler topladıkları aidatları giderleri karşılamak üzere değil, inşaat maliyetlerini karşılamak üzere toplamaktadırlar. Bu aidatların ödenmesi neticesinde bir gayrimenkul edinilecektir. Kooperatif, ömrünün sonuna geldiğinde ortağına başından beri ödemiş olduğu aidatların karşılığında bir gayrimenkul verecektir. Öyleyse bu aidatları, genel yönetim giderini karşılamak üzere alınmış aidatlar olarak değerlendirmek yanlış olur. İşte bu açıdan yapı kooperatifleri diğer kooperatiflerden ayrılır. Diğer kooperatiflerde bir sermaye konulur. Bu sermaye ile kooperatif amacını gerçekleştirmeye çalışır, bu arada genel yönetim giderlerini karşılamak üzere ortaklarından aidat alır, alınan bu aidatlar giderlerden fazla olursa ortaklara iade edilir ya da sonraki dönemlerde oluşacak giderleri karşılamak üzere elde tutulur. Faaliyet sonucunda bir kar elde edilirse ortaklara dağıtılabılır. Oysa yapı

¹⁸⁰ YILMAZ, Kazım, a.g.e, s.547

kooperatiflerinin amaçları ortaklarını gayrimenkul sahibi yapmaktır. Aldığı bütün aidatları ya gayrimenkulün alınmasına ya da inşa edilmesine veya dolaylı olarak yine bu amaca ulaşmak için yapılan yönetim giderlerine harcamaktadır.¹⁸¹

Kooperatif bu harcamaları yaparken aktifinde ileride ortağına vereceği bir gayrimenkul oluşur. Gayrimenkulün yapımı biter, aidatların karşılığı olarak gayrimenkul ortağa verilir. Bu durumda ortakların ödedikleri aidatlar kooperatif açısından gelir olma niteliğini kaybederek bir sipariş avansına dönüşür.¹⁸²

Aidatların, sermaye yedekleri arasında izlenmesi, alınan avanslar arasında izlenmesi ve ortaklara borçlar arasında izlenmesi yönünde görüşler bulunmaktadır. Yukarıda gösterdiğimiz muhasebe kayıtlarında bu aidatların 431 nolu hesapta takip edildiği görülmektedir.

Aidatların sermaye yedeği olarak muhasebeleştirilmesini uygun bulmuyoruz. İzah edildiği gibi sermaye bu konudan çok farklı bir olaydır. Sermaye bir işletmenin işlerini yürütmesi için muayyen zamanlarda konulabilen bir paradır. Ancak avans ve ortaklara borç olarak düşünölmeleri daha uygun görünmektedir. Yalnız ortaklara borç olarak görünönce sanki ortağa bir nakit para ödeme borcu varmış, yani ortaktan geri ödenmek üzere para alınmış gibi kayıt yapılması da uygun değildir. Çünkü alınan aidat geri nakit olarak ödenmek üzere alınmamaktadır. Aidatın alınmasındaki amaç ortağı gayrimenkul sahibi yapmaktır. Ayrıca işin örgütlenme şekli olarak kar amacı gütmüyor olması bir yana bırakılırsa yap-satçıdan temelden gayrimenkul almaktan bir farkı kalmamaktadır.

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız nedenlerden dolayı aidatların alınan sipariş avansları hesabında izlenmesi daha doğru olacaktır. Ödeme yapıldığında tahsilât kayıtları yapılır. Aidatlar kooperatifin gayrimenkulleri teslimine bir yıldan daha az zaman kalmışsa 340 Alınan Sipariş Avansları, bir yıldan uzun zaman kalmışsa 440 Alınan Sipariş Avansları Hesabı'nda izlenebilir.¹⁸³

¹⁸¹ YILMAZ, Kazım; a.g.e, s.548

¹⁸² YILMAZ, Kazım; a.g.e, s.548

¹⁸³ YILMAZ, Kazım; a.g.e, s.549

Bu duruma göre muhasebe kayıtları şöyle olmaktadır.(KDV ihmal edilmiştir.)

Tahakkuk Kaydı:

-----/-----		
131- Ortaklardan Alacaklar	xxx	
440- Alınan Sipariş Avansları		xxxx
-----/-----		
Tahsil edildiğinde		
-----/-----		
100- Kasa	xxxx	
131- Ortaklardan Alacaklar		xxxx
-----/-----		

2.1.11.2. İhale usulü ile inşaat yapan kooperatiflerde muhasebe

Tek Düzen Hesap planı kooperatiflere çok uygun olmadığından dolayı ihale usulü ile inşaat yapan kooperatifler için de değişik uygulama ve öneriler bulunmaktadır. Yapılan inşaat işletmede kullanılmak üzere yapılmadığından dolayı tamamlanana kadar yarı mamul olarak 730 ve 151 nolu hesaplar uygun görülmektedir. Buna göre, müteahhide ödenen hak edişlerin 730 Genel Üretim hesabına kaydedilmesi doğru olacaktır.¹⁸⁴

Yapılacak yevmiye defteri kayıtları şöyle olacaktır: (KDV ihmal edilmiştir.)

-----/-----		
730-Genel Üretim Giderleri	xxxx	
320- Satıcılar		xxxx
360- Ödenecek Vergi ve Fonlar		xxxx
-----/-----		
320-Satıcılar	xxxx	
102- Bankalar		xxxx
-----/-----		
151- Yarı Mamul- Üretim	xxxx	
731- Genel Üretim Giderleri Yansıtma		xxxx
-----/-----		
731- Genel Üretim Giderleri Yansıtma	xxxx	
730-Genel Üretim Giderleri		xxxx
-----/-----		

¹⁸⁴ YILMAZ, Kazım. a.g.e, s.549

İnşaat bitip kabulü yapıldığı dönemde de mamuller hesabına aktarılır.

-----/-----		
152- Mamuller	xxxx	
151- Yarı Mamul – Üretim		xxxx
-----/-----		
Kooperatif sonlandırıldığında yapılacak kayıt:		
-----/-----		
431- Ortaklara Borçlar	xxxx	
152- Mamuller		xxxx
-----/-----		

İhale usulü işlerde inşaat yapan kooperatifler için değişik uygulama önerileri bulunmaktadır. İhale usulü işlerde 258 Yapılmakta olan Yatırımlar hesabının kullanılmasını öneren yazarlar bulunmaktadır.¹⁸⁵ Ancak yapılan gayrimenkulün işletmede kullanılma amacına uygun olan bir yatırım olmayıp, ortaklara teslim edilmek üzere yapıldığı dikkate alındığında 258 nolu hesap çok uygun düşmemektedir. 258 nolu hesap “*işletmede yapımı süren ve tamamlandığında ilgili maddi duran varlık hesabına aktarılacak olan, her türlü madde ve malzeme ile işçilik ve genel giderlerle ilgili harcamaların izlendiği hesaptır.*”¹⁸⁶ Oysa kooperatifin yaptığı iş, sabit kıymetlere kaydedilecek bir gayrimenkul yapmak değil, ortaklarına teslim edilmek üzere gayrimenkul üretmektir. Bu nedenle kooperatif elden çıkarmak üzere bir gayrimenkul ürettiğine göre muhasebesinin de maliyet muhasebesi içinde yapılması gerekmektedir. Bu durumda da en uygun hesabın maliyet hesapları içinde aranması gerekir.¹⁸⁷

2.2. Denetim Sorunu

Ek 1’deki anket formunu dolduran yapı kooperatifi yöneticileri, tüm yaşamlarını etkileyen haksız iddialarla karşı karşıya kaldıklarını belirtmektedirler. Özellikle yapı kooperatifi genel kurullarından denetim mesleği hakkında hiçbir bilgi sahibi olmayan ehliyetli kişilerin denetim kurullarına seçilmesi ve bu kişilerin yaptıkları yetersiz denetimler çeşitli sıkıntıların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Ankete katılan yöneticilerin % 72’si

¹⁸⁵ ŞEKER, Sakıp; **Dönem Sonu İşlemleri**, Yaklaşım Yayınları, Cilt:1, Ankara, 1999, s.833

¹⁸⁶ ŞEKER, Sakıp; a.g.e, s.833

¹⁸⁷ YILMAZ, Kazım; a.g.e, s.554

yapı kooperatiflerinin bağımsız denetim kuruluşları tarafından denetlenmesi fikrine olumlu yaklaşmaktadır.

İnsanların kooperatif yöneticiliğinden sonraki hayatlarını da etkileyen bu sıkıntılardan kurtulmasını sağlamak en önemli konudur. Bu amaçla tüm kooperatiflerin yüksek cirolu şirketlerde olduğu gibi bağımsız denetim kuruluşları tarafından denetlenmesi bir yasal zorunluluk haline getirilmelidir. Hatta şirketlerde aranan belirli aktif büyüklük kooperatifler için aranmamalı, tüm yapı kooperatifleri bağımsız denetime tabi tutulmalıdır. Bu amaçla çalışmanın bu bölümünde denetim konusuna değinilmiştir.

Gelişmiş ülkelerin bugünkü seviyelerine gelmelerinde en önemli etken kurdukları sistemleri oluşturdudan sonra kurmuş oldukları mekanizmalar vasıtasıyla en iyi şekilde bu sistemleri denetlemeleridir.

Ülkemizde kurulan birçok kurum veya işletme başlangıçta çok iyi bir performans göstermesine rağmen, kurulamayan denetim mekanizması nedeniyle zamanla işlevinden uzaklaşarak ülke ekonomisi için bir yük haline gelmektedir. Ülkenin kalkınmasına katkıda bulunması amacıyla Cumhuriyet'in ilanından sonra kurulan pek çok kurum ve kuruluş bu yüzden silinip gitmiştir. Bunlara Seka, Emlak Bankası, Türkiye Çimento Sanayi v.b birçok kuruluşu örnek olarak gösterebiliriz.

Ülkemizin yaşadığı acı tecrübeler denetimin ne kadar önemli olduğunu birçok kez gözler önüne sermiştir. Bunlardan en acı olanı şüphesiz ki 1993 yılında yaşadığımız Marmara depremidir. Eğer o binalar yapılmadan önce gerekli denetimler yapılsaydı, her şeye rant elde etme perspektifinden bakılmasaydı ve fay hattı üzerinde bulunan bu yerlerde o kadar yüksek binalara denetimler sonucu izin verilmeseydi herhalde ülkemizi derin acılara sürükleyen ve binlerce insanımızın ölmesine, binlercesinin sakat kalmasına neden olan ve ülkemizi ağır bir ekonomik krizle baş başa bırakan bu olaylarla karşılaşmayacaktık.

Ayrıca yukarıda adları anılan kuruluşlar zamanında iyi denetlenmiş olsaydı belki de bugün varlıklarını sürdürüyor olacaktı.

Bu örneklerle binaen denetimin tanımını yaparak denetim konusuna başlamak istiyoruz.

Denetim; *“Ekonomik etkinlikler ve olaylara ilişkin bilgilerin önceden belirlenmiş ölçütlere uygunluk derecesini araştırmak amacıyla bu ekonomik etkinlikler ve olaylarla ilgili*

kanıtların sistematik ve tarafsız olarak elde edilmesi, değerlendirilmesi ve sonucun ilgili kişilere iletilmesi sürecidir.”¹⁸⁸

Bir başka tanımda ise, denetimin revizyona göre daha geniş kapsamlı bir kavram olduğu ve denetimin esasını, belirli bir amaca göre yapılacak işletme analizlerinin meydana getirdiği belirtilmektedir. Bu durumda denetim, içinde bulunulan durum ile olması istenen durumun karşılaştırılması olabileceği gibi, zaman bakımından da karşılaştırma veya işletmeler arası karşılaştırmalar için de yapılabilir. Revizyon ise, geçmişe dönük bir etkinlik olarak tanımlanmış olan çalışmaların gözden geçirilmesini ifade eder. İşletme denetiminde denetim fonksiyonu, işletmedeki diğer fonksiyonların neyi, nasıl ve hangi ölçüde başardığını araştıran ve saptayan bir yönetim faaliyetidir.¹⁸⁹

Bu tanımdan sonra kooperatifler için denetimi iki bölüme ayırarak inceleme ihtiyacı hissettik. Bunlar;

1- Muhasebe Denetimi

2- Yapı Denetimi

Muhasebede denetim konusu defterlerden başlamaktadır. Defterlerin kanunların belirttiği şekilde tutulup tutulmamasından önce söz konusu bu defterlerin mükelleflere yüklediği sorumluluklardan ve defterlerin kanunlar önünde ne gibi işlev gördüklerinden bahsetmek gerekmektedir. Defterlerle ilgili açıklamalarımızı önceden yaptığımız için bu bölümde muhasebe denetimi ile ilgili ayrıntılı bilgiler sunulacaktır. Yapı denetimi konumuzla alakalı olmadığı için genel bir bilgi vermekle yetindik.

2.2.1. Muhasebe denetimi

Muhasebe denetimi belirli bir ekonomik birim veya döneme ait bilgilerin önceden saptanmış ölçütlere uygunluk derecesini belirlemek ve bu konuda rapor vermek amacıyla bağımsız bir uzman tarafından yapılan kayıt toplama ve değerlendirme sürecidir.¹⁹⁰

Tanımın içerdiği unsurlar, bir denetim çalışmasının nasıl yapılması gerektiğini göstermesi açısından önemlidir.

Denetim çalışmaları belirli bir ekonomik birim veya dönem için yapılır.

İncelenen bilgilerle önceden belirlenmiş ölçütler karşılaştırılır.

Muhasebe denetimi bağımsız bir uzman tarafından yapılır.

¹⁸⁸ KEPEKÇİ, Celal; **Muhasebe Denetimi ve Mali Analiz**, Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Yayını No:42 Eskişehir, 1985, s.17

¹⁸⁹ PEKİNER, Kamuran; **İşletme Denetimi**, İstanbul Üniversitesi Yayınları No:1609, İstanbul, 1977, s.2

¹⁹⁰ BOZKURT, Nejat; **Muhasebe Denetiminde Parasal Birim Örnekleme Yönetimi ve Bir Uygulama**, Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Yayını No:368, İstanbul, 1985, s.7

Muhasebe denetimi bir kanıt toplama ve değerlendirme sürecidir.

Denetim çalışmalarının sonucunda bulgular bir rapor halinde sunulur.

Muhasebe denetimi çeşitli yönlerden sınıflandırılabilir. Genellikle muhasebe denetimi yapılma amacına, nedenine, kapsamına, uygulama zamanına, denetim yapan kimsenin statüsüne göre bölümlere ayrılabilir.¹⁹¹

2.2.1.1. Amaçlarına göre denetim

Mali Tabloların Denetimi,

Uygunluk Denetimi,

Yönetim (Faaliyet) Denetimi şeklinde üç başlık altında ele alınabilir.

2.2.1.1.1. Mali tabloların denetimi

İşletmenin mali tablolarının, işletmenin durumunu doğru ve de genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun bir şekilde yansıtır yansıtmadığını tespit eder.¹⁹²

2.2.1.1.2. Uygunluk denetimi

Uygunluk denetiminin amacı yetkili bir üst makam tarafından saptanmış kurallara uyulup uyulmadığının araştırılmasıdır. Bir üst makam işletme içinden olabileceği gibi işletme dışından da olabilir. Birinci duruma örnek muhasebe kayıtlarının işletmenin Muhasebe ve Finansman Bölümü'nün yayınladığı genelge ve muhasebe el kitabına uygun olarak yapılıp yapılmadığının denetimidir. İkinci duruma örnek: ödenen ücretlerin asgarî ücret kuralına veya bütçe kanununda (Kamu İşletmelerinde) belirtilen kıstaslara uygun olup olmadığının denetimidir. Özellikle devlet müdahalesinin bulunduğu durumlarda uygunluk denetimi önem kazanır. İster özel kesimde ister kamu kesiminde belirlenmiş politikalara, yazılı sözleşmelere ve yasal düzenlemelere uygunluk, denetçiler tarafından araştırılan bir denetim türüdür.¹⁹³

Uygunluk denetiminde, ulaşılan sonuç işletme içinde yetkili kişilere raporlanır.

Bu tür denetim genellikle işletme içinde istihdam edilen iç denetçiler tarafından yürütülür.

¹⁹¹ GÜRBÜZ, Hasan; **Muhasebe Denetimi 1** Marmara Üniversitesi Eğitim ve Yardım Yayınları, No:85, 72. Baskı İstanbul, 1985, s.13

¹⁹² GÜREDİN, Ersin; **Denetim İlkeleri ve Teknikleri**, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Yayını, No:131, İstanbul, 1982 s.19

¹⁹³ GÜREDİN, Ersin; a.g.e s.20

Dolayısıyla uygunluk denetimi denetlenen işletmenin personeli olan iç denetçiler tarafından yapılır.

Bu tür denetimde, işletmenin ana sözleşmesi veya kuruluş kanunları, ilgili kanun, tüzük ve yönetmelikler, işletme yönetiminin tespit ettiği politika ve yöntemleri gösterir genelge ve tebliğler, üçüncü şahıslarla yapılan sözleşmelere ilişkin kuralları esas alınır ve bu kuralların uygulanıp uygulanmadığı incelenir.¹⁹⁴

İşletme yönetimi uygunluk denetimi ile ilgilenen karar birimidir. Mali tabloların denetiminde de uygunluk denetiminden faydalanılır. Bir işletmenin mali tabloları düzenlenmeden önce uygunluk denetimine tabi tutulmuş ise, bu durum mali tabloları denetleyen bağımsız denetçilerin işlerini kolaylaştıracağı gibi, mali tabloların yanlış ve eksik bilgilerle oluşmasını önlemiş olur.

Zaten uygunluk denetiminden beklenen asıl amaç, yapılan hata, hile ve diğer usulsüz işlemlerin tespitinden ziyade bu fiillerin işlenmesini yahut yapılacak yanlış uygulamaların önüne geçilmesini sağlamaktır.

Bu anlamda işletme yönetimi açısından önceki dönemler için yapılacak uygunluk denetimi ancak tespite yönelik olabilir. Oysa faaliyet dönemi içerisinde uygunluk denetiminin yapılması durumunda belirlenen politikalardan sapmalar, yanlış uygulamalar hemen tespit edileceğinden düzeltme imkânı olacaktır.

Bu itibarla uygunluk denetiminin faaliyet dönemi içerisinde yapılmasında yarar olduğu söylenebilir. Uygunluk denetimi genellikle işletme yönetimi tarafından iç denetçiler eliyle yapılır. Bu nedenle denetim sonuçlarıyla işletme yönetimi ilgilidir. Yönetim alacağı kararlarda denetim sonucu düzenlenen raporlarda belirtilen hususları dikkate almalıdır.¹⁹⁵

Bu tür denetim işletme dışında kamu denetçileri tarafından da yapılır. İşletmelerin Sanayi ve Ticaret, Çalışma ve Sosyal Güvenlik ve Maliye Bakanlığı denetmenlerince değişik açılardan denetlenmesi buna örnek olarak verilebilir.

2.2.1.1.3. Yönetim (faaliyet) denetimi

Faaliyet denetimi, gerek mali tablolar denetiminden ve gerekse uygunluk denetiminden daha kapsamlıdır. Faaliyet denetimi bir bütün olarak işletme yönetiminin

¹⁹⁴ GÜREDİN, Ersin; a.g.e s.20

¹⁹⁵ GÜREDİN, Ersin; a.g.e s.21

başarısını ölçmede, yönetim tarafından işletme politikalarının belirlenmesinde ve işletme faaliyetlerinin ölçülmesinde etkin olan kararlarla ilgilidir.

Faaliyet denetiminde, denetimin sonucu bulunan bulgular önceden belirlenen standartlarla karşılaştırılır. Bu şekilde faaliyetlerin etkinliği ve başarısı ölçülmeye çalışılır. Bir denetimin etkinliği ve başarısı standartların belirlenmiş olması ile doğrudan ilintilidir. Standartların belirlenmiş olması tek başına yetmez, ayrıca belirlenen standartların objektif olması gerekir. Örneğin; telefon alacaklarına ilişkin tahsilât oranlarını % 90 olarak belirlemek bir standarttır. Ancak bu standardı hem özel ve tüzel kişi abonelerinden alacaklara hem de resmi telefon abonelerinden alacaklara uygulamak yanlıştır. Çünkü telefon borçlarının zamanında tahsil edilmesi hususunda telefonun görüşmeye kapatılabilmesi ve sözleşmenin iptal edilmesi önemli rol oynamaktadır. Oysa resmi telefonların borçlarından dolayı görüşmeye kapatılması ve sözleşmesinin iptal edilmesi mümkün olmamaktadır. Dolayısıyla gerçek ve tüzel kişi abonelerden alacaklarımızın tahsilât oranını % 90 olarak belirlemek doğru ise, aynı oranı resmi abonelerden doğan alacaklarımızın tahsilât oranı olarak belirlemek de o derece objektiflikten uzak bir standart belirlemesidir.¹⁹⁶

Faaliyet denetimi iç denetimin doğal bir uzantısıdır. Denetim sonucu yönetime raporlanır. Raporda, belirlenen olumsuz faktörlerden hareketle sistemin iyileştirilmesi için gerekli hususlar ortaya konulmalıdır. Faaliyet denetiminde amaç işletme yönetiminin belirlediği standartlara ulaşıp ulaşılmadığını tespit etmektir. Ulaşılmadığı tespit edildiğinde nedenleri incelenmeli, ulaşılabilmesi için alınması gereken tedbirler raporda belirtilmelidir.¹⁹⁷

2.2.2. Kapsamına göre denetim türleri

2.2.2.1. Genel denetim

Genel denetim, bir işletmenin her türlü işlem ve kayıtları ile muhasebe çalışmalarının tümünü kapsayan denetim çalışmasıdır. Bu denetim türünde işletmenin mali durumunun ve muhasebedeki görüntüsünün gerçek ve düzgün olup olmadığı araştırılır.

Bir işletmede yapılan muhasebe çalışmaları, bilanço ve gelir tablolarında özetlenir. Bu nedenle mali tabloların denetimi bir anlamda genel denetimdir.

¹⁹⁶ GÜREDİN, Ersin; a.g.e, s.21

¹⁹⁷ GÜREDİN, Ersin; a.g.e, s.22

2.2.2.2. Özel denetim

Özel denetim, muhasebenin belli bir konusunda yapılan ve sadece o konuda bir kanaat açıklamayı amaçlayan denetim çalışmasıdır. Örneğin, maliyetlerin, kasa, alacaklar vb. hesapların denetlenmesi veya yolsuzluk incelemesi gibi sınırlandırılmış denetim çalışmalarına denir. Genel ve özel denetim ayrılığı, yapılan denetimin kapsamından çok denetlenen konu ile ilgilidir. Özel denetimde inceleme konusu sınırlandırılmış olsa bile denetim çalışmasının genişletilmesi mümkündür. Diğer bir deyişle özel denetimde gerektiğinde muhasebenin tümünün incelenmesi gerekebilir. Örnek olarak dönem karının incelenmesi istenildiğinde tüm muhasebe çalışmalarının denetlenmesi gerekir

2.2.3. Yapılış nedenine göre denetim türleri

2.2.3.1. Zorunlu (yasal) denetim

Yasal hükümler gereğince yapılan denetim çalışmalarına zorunlu denetim denir. Başka bir deyişle yasal düzenlemeler ve mevzuat hükümleri gereğince mutad olarak her yıl yahut muayyen olaylara ilişkin olarak yapılması zorunlu olan denetimdir.

Zorunlu denetimler, işletmelerin kuruluş biçimi veya faaliyet konusu nedeniyle yapılabilir. Kuruluş biçimine örnek olarak anonim şirketlerin, kooperatiflerin denetlenmesi gösterilebilir.

İşletmenin faaliyet konusu nedeniyle yapılan zorunlu denetimlere örnek olarak da banka, sigorta ve kredi kurumlarının kanunen denetimi gösterilebilir.

Ayrıca, SPK mevzuatı gereğince, Sermaye Piyasası Kurulu'nun denetimine tabi ortaklık ve aracı kuruluşlara ilişkin olarak, Sermaye Piyasasında Bağımsız Dış Denetleme Hakkındaki Yönetmeliğin 8. maddesi ile bu kuruluşlara getirilen yükümlülük gösterilebilir. Bu kurumlar her yıl zorunlu olarak denetlenir. Dolayısıyla, zorunlu denetim kanun ve ilgili mevzuat hükümleri gereğince yapılması zorunlu süreli ve özel denetimdir.

Denetim mesleğinin gelişmiş olduğu ülkelerde en gelişmiş ve üzerinde en fazla durulan zorunlu denetim türü anonim ortaklıklara ait mali tabloların denetlenmesidir.

2.2.3.2. İsteğe bağlı denetim

İsteğe bağlı denetim, yasal bir zorunluluk olmaksızın işletmeyle ilgili çeşitli çıkar gruplarının isteği üzerine yapılan denetim çalışmalarıdır. Bu tür denetim çalışmalarının sınırları denetimi isteyenlerce belirlenir. Ancak yapılan her denetimin arkasında denetimi gerekli hatta zorunlu kılan bir neden vardır. Bu neden ticari zorunluluklar olabileceği gibi

personel yahut üçüncü kişiler gibi beşeri ilişkilere dayanan zorunluluk ta olabilir. Bununla birlikte tüm çalışmalarda olduğu gibi isteğe bağlı denetimlerde de denetçi, mesleğin gerektirdiği özen ve dikkati göstermek zorundadır.¹⁹⁸

2.2.4. Uygulama zamanına göre denetim türleri

2.2.4.1. Sürekli denetim

Sürekli denetim, denetlenen işletmenin muhasebe çalışmalarının yıl boyunca incelenmesi ve gerekli düzeltmelerin yapılmasıdır. Bu tür denetim çalışması genellikle iç denetçiler tarafından yapılır. İşletmede oluşturulan iç kontrol sistemiyle yapılması daha sağlıklı sonuç verir.

2.2.4.2. Aralıklı denetim

Aralıklı denetim, hesap dönemi içinde belli tarihlerde yapılan denetimdir. Üç aylık, altı aylık gibi kısa hesap dönemlerine ait sonuçların denetimidir.

2.2.4.3. Son denetim

Son denetim, hesap dönemi kapandıktan sonra yapılan denetim çalışmasıdır. Bu denetim türüne tam denetim veya nihai denetim de denir. Bu denetim türünde denetim çalışmaları, hesap döneminin bitiminden çok kısa bir süre önce başlatılabilirse de asıl çalışma, dönem kapandıktan sonra yapılır.¹⁹⁹

2.2.5. Denetçinin statüsüne göre denetim türleri

2.2.5.1. Bağımsız denetim

Bağımsız denetim, denetleme kapsamındaki kuruluşun, her hangi bir kişi veya kuruluşla organik bağı bulunmayan denetçiler tarafından yapılan denetimdir. Diğer bir deyişle müşterilerine denetim hizmeti sunan ve tek başına çalışan uzman tarafından veya bir denetim işletmesinde görevli olan denetçiler tarafından yapılan denetimdir.

Bu tür denetimin konusu genellikle finansal tablo denetimleri, uygunluk ve faaliyet denetimleridir. Bağımsız denetçiler bir ücret karşılığı faaliyet gösterirler. Bu tür denetçiye ve denetime örnek Yeminli Mali Müşavirlerin yaptığı denetimdir.

¹⁹⁸ ALTUĞ, Osman; **Yapı Kooperatiflerinde Yönetim-Denetim Sorunları ve Sorumlulukları**, Konut Birlik Marmara Bölgesi Yayını, İstanbul, 1988, s.30

¹⁹⁹ ALTUĞ, Osman; a.g.e, s.32

2.2.5.2. İç denetim

İşletme örgütü içinde denetim yapmak üzere görevlendirilmiş olan işletme personeli tarafından yapılan denetime denir.

- a) İşletme içinde hazırlanan tüm muhasebe bilgilerinin ve raporlarının güvenilirliğinin incelenmesi,
- b) İşletme içinde meydana gelen uygulamaların etkinliğinin gözden geçirilmesi ve değerlendirilmesi,
- c) İşletmede yönetim tarafından belirlenmiş olan politika, plan ve prosedürlere ne derece uyulduğunun tespit edilmesi,
- d) İşletme yönetimi tarafından istenen özel denetim çalışmalarının yapılması,
- e) Dış denetim çalışmalarına katkı sağlanması.

2.2.5.3. Kamusal denetim

Devlet adına denetim yapan denetçiler tarafından yapılan denetimdir. Bunlara örnek olarak vergi inceleme elemanları ve Sayıştay denetçilerinin yaptığı denetimler gösterilebilir. Kamusal denetim yasal hükümlere bağlı olarak bakanlık ve diğer kamu örgütlerine bağlı denetçilerce yapılır.

2.2.6. Denetçinin tanımı ve özellikleri

Denetçi, denetim çalışmalarını yapan, mesleki bilgi ve tecrübeye sahip bağımsız davranabilen ve yüksek ahlaki nitelikler taşıyan kimsedir. Dilimizde denetçiye Murakıp, müfettiş, kontrolör, denetmen de denmektedir.

Denetçi;

- 1- Bağımsız olmalıdır,
- 2- Yeterli mesleki bilgi ve tecrübeye sahip olmalıdır,
- 3- Çalışmalarında mesleki özen göstermelidir,
- 4- Yüksek kişisel ve ahlaki nitelikler taşımalıdır.²⁰⁰

2.2.6.1. Bağımsızlık

Bağımsızlık, denetim mesleğinin temeli ve vazgeçilmez unsurudur. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar

²⁰⁰ ALTUĞ, Osman; a.g.e, s.32

bütünüdür. Denetçi çalışmaları sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmalıdır. Dürüstlük ve tarafsızlığını etkileyebilecek hiç bir müdahaleye izin vermemelidir. Ayrıca denetim çalışmaları sonucunda ulaştığı görüşünü, başkalarının doğrudan ve dolaylı çıkarlarını düşünmeden raporunda açıklamalıdır.²⁰¹

Denetçi, hem özünde hem de görünüşünde bağımsız olmalıdır. Tarafsızlığı konusunda şüphe uyandıracak tutum ve davranışlarda bulunmamalıdır. Diğer bir deyişle denetçi, bağımsızlığına gölge düşürecek ilişki ve davranışlardan kaçınmalıdır.

2.2.6.2. Mesleki tecrübe ve deneyim

Başarılı bir denetim yapabilmek için denetçi mesleğinin gerektirdiği bilgi ve tecrübeye sahip olmalıdır. Kapsamı gittikçe genişleyen ve karmaşıklığı artan denetim çalışmaları, ancak bu konuları iyi bilen ve uzun yıllar tecrübe sahibi olan uzmanlarca yerine getirilebilir. Denetçi, muhasebe, ekonomi, işletme ve hukuk bilgilerine sahip olmalı ve bunları denetim çalışmalarında rahatlıkla uygulayabilmelidir. Özellikle kayıt ve belgeleri inceleme, denetim kanıtlarını toplama ve değerlendirme konularını çok iyi bilmelidir. Bunun için hemen hemen her ülkede denetçi olmak için belli bir düzeyde öğrenim, bir dizi sınav ve uzunca bir staj mecburiyeti vardır.

Diğer taraftan dinamik bir iş hayatı içinde çalışan denetçi, denetim yetki ve unvanını aldıktan sonra da kendisini devamlı yenilemelidir. Başarılı bir denetçi mesleği ile ilgili mevzuatı, ulusal ve uluslararası gelişmeleri ve yayınları takip etmeli, çeşitli kurs, seminer ve konferanslara katılarak mesleğin gerektirdiği seviyede yeterli bir kişi olarak kalmaya çaba göstermelidir.

2.2.6.3. Mesleki özen

Denetçinin mesleki bilgi ve tecrübeye sahip olması ve bağımsız davranması, geçerli bir denetim çalışması için yeterli değildir. Denetçi, denetim çalışmasının planlaması, yürütülüp sonuçlandırılması ve denetim raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadır. Özen ve titizlik, dikkat ve basiretli bir denetçinin aynı şartlar altında ayrıntılara vereceği önemi ve göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli

²⁰¹ ALTUĞ, Osman; a.g.e, s.33

özen ve titizliğin asgari kıstası, denetim çalışmalarında denetim standartlarına tam olarak uyulmasıdır.²⁰²

2.2.6.4. Kişisel ve ahlaki nitelikler

Denetçi, pratik, yapıcı, araştırmacı esnek ve analitik bir zihin yapısına ve kuvvetli bir muhakeme kabiliyetine sahip olmalıdır. İyi bir denetçi, idealist, dürüst, güvenilir, sır saklayan, dengeli ve ağır başlı bir kişiliğe sahip olmalıdır. Kişisel, ailevi ve sosyal yaşantısı saygı değer olmalıdır.

Denetçi, diğer kimseler ile iyi ilişkiler kurabilmeli ve bu ilişkileri ölçülü bir biçimde sürdürebilmeli, sevimli, anlayışlı, nazik ve sabırlı olmalıdır. Bunun için denetçinin kuvvetli bir genel kültüre sahip olması gerekmektedir.

Bazı ülkelerde devlet veya meslek kuruluşlarınca denetçilerin kişisel ve ahlaki niteliklerini düzenleyen çeşitli kural ve yasalar konulmuştur.

Örnek: Amerikan Diplomalı Kamu Muhasipleri Enstitüsü'nce hazırlanmış olan Mesleki Ahlak Yasasında belirtilen bazı kurallar aşağıda belirtilmiştir. (Ülkemizdeki Yeminli Mali Müşavirler de aynı işlevi görmektedir.)

Bağımsızlık; Bir üye, ortağı veya hissedarı bulunduğu bir firma veya bir teşebbüsün mali tabloları hakkında kendisi veya firması bu teşebbüsten bağımsız olmadıkça görüş açıklayamaz.²⁰³

Bir üye veya firması, mesleki uzmanlık ile tamamlamayı makul olarak ümit edebileceği anlaşmalara girmelidir.

Bir üye, bir anlaşmayı yaparken gerekli mesleki dikkati göstermelidir.

Bir üye, bir anlaşmayı yeterli bir biçimde planlamalı ve nezaret etmelidir.

Bir üye, bir görevle ilgili ulaşacağı sonuçlara veya yapacağı tavsiyelere makul bir esas oluşturmaya çaba göstermek için konuyla ilgili yeterli veri elde etmelidir.

Bir üye, tahminlerin gerçekleştirilebilirliği için inceleme yaptığı kanaatini uyandıracak bir şekilde gelecekteki işlemlerle ilgili herhangi bir tahmin ile birlikte isminin kullanılmasına izin vermemelidir.

Bir üye, mesleğe uygun düşmeyen bir fiilde bulunmamalıdır.

²⁰² ALTUĞ, Osman; a.g.e, s.33

²⁰³ BOZKURT Nejat; a.g.e, s.11

Bir üye teşvik yoluyla müşteri elde etme arzusunda olmamalıdır. Reklam bir teşvik şeklidir ve yasaklanmıştır.

Ülkemizde de Yeminli Mali Müşavirlere SPK mevzuatında ve 3568 sayılı yasayla ticaret yapma yasağı, denetledikleri işletme ile ilgili ortaklık gibi ekonomik ilişkide bulunma yasağı getirilmiştir.

Keza, denetçilere yasaklanan davranış biçimleri Kurumların Teftiş Kurulu Yönetmelikleri'nde ayrıntılı olarak belirtilmektedir. Örnek olarak, denetçinin denetimini yaptığı birimin yöneticisinden borç para almaması, hediye kabul etmemesi sayılabilir.

2.2.7. Denetçi türleri

2.2.7.1. Bağımsız denetçiler

Denetlenen işletme ile işgören-işveren ilişkisi olmayan ve işletmenin nicel verilerini denetleyen denetçilerdir.

A.B.D de Diplomalı Kamu Muhasipleri, İngiltere 'de Fermanlı Muhasipler ve Diplomalı Muhasipler, Almanya'da İktisat Murakıpları, Fransa'da Hesap Uzmanları, Türkiye'de Yeminli Mali Müşavirler bağımsız denetçilerdir.

Bağımsız denetçilerin işlevlerini şöyle özetleyebiliriz.

- a) İşletmelerin mali tablolarını denetlemek,
- b) İşletme yöneticilerine danışmanlık yapmak,
- c) İstenen konularda özel inceleme veya araştırmalar yapmak,
- d) Muhasebe organizasyonu, iç kontrol sistemi ve diğer konularda işletmelere yardımcı olmak,
- e) Borsa, vergi daireleri ve mahkemelerde temsil görevi yapmak,
- f) Bilirkişilik, hakemlik ve tasfiye memurluğu yapmak.

Bağımsız denetçiler, genellikle işletmelerin mali tablolarını denetlemekle uğraşırlar. Yayınlanan mali tablolar, iş hayatındaki çeşitli karar birimlerini ilgilendirdiği ve ülke ekonomisinde önemli yer tutar.

Bağımsız muhasebe uzmanları, bağımsızlık derecesi en yüksek olan denetçi grubudur. Bunların kendi büroları veya firmaları vardır. Denetledikleri işletmelerle aralarında işgören-işveren ilişkisi yoktur. Ayrıca çok sayıda işletmeye hizmet sundukları için bir işletmeden sağladıkları gelir, toplam gelirleri içinde önemli bir yer tutmaz. Bu nedenle bu denetçilere bağımsız denetçi veya dış denetçi denir.²⁰⁴

²⁰⁴ BOZKURT Nejat; a.g.e, s.11

2.2.7.2. İç denetçiler

İşletme örgütü içinde denetim yapmak üzere görevlendirilmiş olan işletme personeline iç denetçi denir. Yönetime hizmet amacıyla iç denetçiler şu faaliyetlerde bulunurlar:

- a) İşletme içinde hazırlanan tüm muhasebe bilgilerini ve raporlarının güvenilirliğini inceleme,
- b) İşletme içinde kurulmuş olan uygulamadaki etkinliğini gözden geçirme ve değerlendirme,
- c) İşletmede yapılan işlerin yönetim tarafından belirlenmiş olan politika, plan ve prosedürlere uygunluk derecesini tespit etme,
- d) İşletme yönetimi tarafından istenen özel denetim çalışmalarını yapma,
- e) Dış denetçilere çalışmalarında yardımcı olma.

Bu çalışmalar sonucunda iç denetçiler, bağlı oldukları işletmenin üst yönetimine, genellikle Genel Müdür veya Yönetim Kuruluna elde etmiş olduğu bulguları ve önerileri içeren rapor verirler. Çalışmalarından da anlaşılacağı üzere iç denetçilerin yürütme üzerinde kumanda yetkileri yoktur. Daha çok kurmay fonksiyonu vardır.

İç denetçiler denetledikleri işletmenin bir elemanıdır. Bu nedenle iç denetçiler daha çok işletmenin daha etkin yönetilmesi için işletme yöneticilerine bilgi sağlar, önerilerde bulunurlar.

İç denetçilerin sayısı ve görev kapsamı, bağlı oldukları işletmenin özelliklerine ve yöneticilerin tutumuna bağlıdır.

Ülkemizde bakanlıklar, İktisadi Devlet Teşekkülleri, bankalar, kooperatifler ve büyük şirketler kendilerine özgü iç denetim organları kurmuşlardır.

İç denetçinin etkin bir denetim yapabilmesi için;

Çalışmalarında bağımsız olması, işletme yönetimince görevlendirilmesinin yapılması ve talimatlarla görevin yapılış biçimine etkide bulunulmaması gereklidir.²⁰⁵

Dolayısıyla iç denetçi: İşletme yönetimince atanan, işletme personeli olan, işletme yönetiminin ihtiyaçlarına hizmet eden, görev kapsamı işletme yönetimince yönetmeliklerle belirlenen, raporlarını işletme yönetimine veren, yetki kaynağı işletme yönetiminin verdiği yetki ve destek olan, işletme yönetimine karşı sorumlu olan, bağımsızlık derecesi işletme

²⁰⁵ BOZKURT Nejat; a.g.e, s.11

yönetiminin tutumuna göre değişen, çalışma zamanı olarak her zaman göreve hazır olan denetçiye denir.²⁰⁶

2.2.7.3. Kamusal denetçiler

Kamusal örgütlere bağlı olarak çalışan denetçilere kamusal denetçi denir. Devlet kurumları içinde kurulmuş olan denetim birimleri kamusal ve özel işletmelerin yasalara, yönetmeliklere, devletin ekonomik politikasına ve kamu yararına bağlılık derecesini izler ve denetlerler.

Ülkemizde kamu kuruluşlarındaki denetçiler, iki tür görev yaparlar.

- a) Kamu örgütlerinin faaliyetlerini denetlemek,
- b) Özel kesimdeki işletmelerin faaliyetlerini denetlemek.

Ülkemizde kamusal denetim görevi özel yasa ile kurulmuş denetim örgütleri vasıtasıyla kamu örgütleri içinde bulunan denetçiler tarafından yapılmaktadır.

Sayıştay, Maliye Bakanlığı ve diğer Bakanlık Müfettişleri, kamu örgütlerindeki işlemleri denetlemektedir.

Yüksek Denetleme Kurulu, İktisadi Devlet Teşekküllerini Türkiye Büyük Millet Meclisi adına denetlemektedir.

Özel sektördeki işlemleri kamu adına denetlemeye yetkili kamusal denetçiler ise çok çeşitlidir. Başlıcaları şunlardır:

Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları, Maliye Bakanlığı Müfettişleri, Gelirler Genel Müdürlüğü Kontrolörleri, Yeminli Banka Murakıpları, SPK Denetçileri, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Müfettişleri, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Müfettişleri, SSK Müfettişleri ve diğer kamusal örgütlerin denetçileri,

Bu denetçilerin amaçları bağlı oldukları örgütleri ilgilendiren konularda özel işletmelerin faaliyetlerini, mali kayıt ve tablolarını incelemektir.²⁰⁷

2.2.8. Denetim süreci ve planlanması

Denetim süreci birbirini zincirleme izleyen çeşitli safhalardan oluşur. Bu süreç müşteri seçimi ve işin kabulü ile başlar, denetim çalışmalarının yürütülmesi ile devam eder ve denetim görüşünün raporlanarak açıklanması ile sona erer. Ancak denetim sürecinde

²⁰⁶ BOZKURT Nejat; a.g.e, s.12

²⁰⁷ GÜREDİN, Ersin; a.g.e, s.20

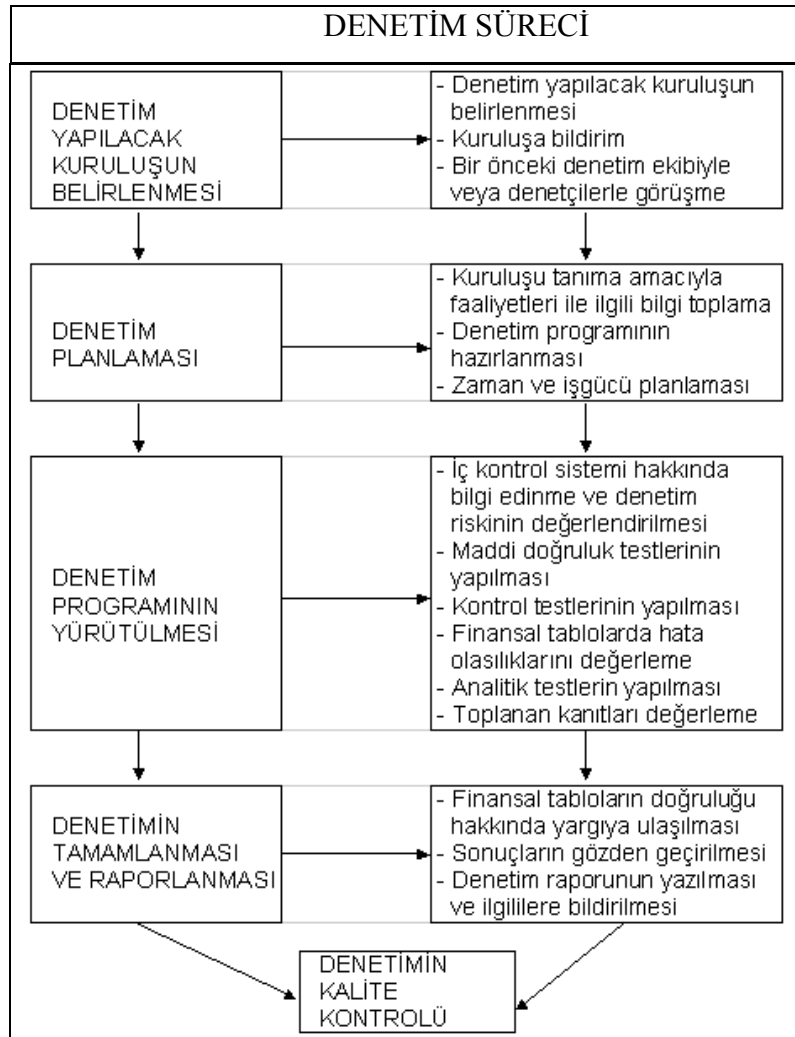
müşteri seçimi ve işin kabulü safhası, Yüksek Denetleme Kurulunun denetimine tabi kuruluşlarda olduğu gibi, dış denetimi yapılacak kuruluş ve dış denetimi yapacak kuruluş önceden yasal düzenleme ile belirlenir.

Denetim süreci;

- Denetim yapılacak kuruluşun belirlenmesi,
- Denetim faaliyetlerinin planlanması,
- Denetim programlarının yürütülmesi,
- Denetimin bulgularının ve yargısının raporlanması,

şeklinde dört safhadan oluşmaktadır. Denetim süreci aşağıdaki şemada gösterilmiştir:

Tablo 2.1. Denetim Süreci



Kaynak: Niyazi Kurt www.muhasibeogretmeni.com/muhasebe/slaytlari

2.2.8.1. Denetim yapılacak kuruluşun belirlenmesi

Denetim görevi ile ilgili planlama çalışmalarına başlanabilmesi için ilk önce denetlenecek kuruluşun belirlenmesi gerekmektedir. Denetlenecek kuruluş özel kesim kuruluşu ise karşılıklı görüşme veya teklif verme/alma yoluyla belirlenir.

Ancak denetlenecek kuruluşun yasalar nedeniyle denetlenmesi gerekiyorsa, bu kez denetlenecek kuruluş yasalarla belirlenmiş demektir. Bağımsız dış denetim yapan özel kesim kuruluşları, yeni kuruluş kabulü ve halen çalışmakta olan kuruluşlarla işe devam etme konularında belirli politikalar izlerler. Özel denetim kuruluşları, denetleyecekleri kuruluşları belirlerken denetim riskini dikkate alırlar. Denetim riski, kuruluşların finansal tablolarında ve faaliyetleri itibarıyla olumsuzluklar taşıması anlamına gelmektedir. Denetim riski yüksek olan kuruluşları, özel denetim kuruluşlarının kabul etmeme hakları vardır.

Özel kesim denetim kuruluşları bağımsız dış denetimlerini yapacakları kuruluşlarla denetim sözleşmesi yapmaları durumunda bildirim gerçekleştirilmiş olur. Ancak denetlenecek kuruluş yasalar nedeniyle önceden belirlenmiş ise, bu durumda denetim ekibi denetlenecek kuruluşa yazıyla bildirilir. Nitekim Yüksek Denetleme Kurulu denetimine tabi kuruluşların tamamına her yılbaşında denetim yapacak denetçilerin isimlerini bildirmektedir.

Yeni bir denetçi eğer bir kuruluşu ilk kez denetleyecekse denetlenecek kuruluşu daha önce denetleyen denetçilerle görüşme yapması kaçınılmazdır. Görüşme konuları, denetlenecek kuruluşun faaliyetleri, yönetim yapısı ve önceki denetim dönemlerinde karşılaşılan sorunlar olarak belirlenmelidir.²⁰⁸

2.2.8.2. Denetim planlanması

Genel kabul görmüş denetim standartları, denetim çalışmasının iyi bir şekilde planlanmasını öngörmektedir. Denetim planlaması, denetim görüşüne ulaşmada denetçilerin faaliyetlerini ne şekilde yürütecekleri konusundaki davranış düzenini belirler. Denetim planının amacı, denetim konusunu denetim alanlarına ayırmak, denetçileri denetim alanları arasında dağıtarak görevlendirmek, her bir denetim alanında uygulanması öngörülen denetim yöntem ve işlemlerini belirlemek ve denetim faaliyetini zamanlamaktır.²⁰⁹

Çalışma alanı standartlarından en önemlisi denetimin iyi bir şekilde planlanmasını, varsa denetçi yardımcılarının etkin bir biçimde gözetimlerini öngörmektedir. Denetimin

²⁰⁸ BOZKURT, Nejat; a.g.e, s.15

²⁰⁹ ÇÖMLEKÇİ, Ferruh; **Muhasebe Denetimi**, Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi Yayınları, No: 221/144, Eskişehir, 1980, s.54

planlanması denetimin kapsamı ve yürütülmesi ile ilgili bir genel stratejinin geliştirilmesidir. Denetim görevinin iyi bir şekilde planlanabilmesi için denetçinin kuruluşla ilgili temel bilgileri toplaması gerekmektedir.

Denetçinin toplaması gereken temel bilgiler;

- a) Faaliyet gösterilen iş kolu ve özellikleri,
- b) Uygulanan muhasebe politika ve yöntemleri,
- c) Muhasebe iç kontrol sisteminin güvenilirlik düzeyi,
- d) Denetim amacıyla finansal tablo kalemlerinin belirlenmesi ve diğer konuların önemlilik sınırlarının kestirilmesi,
- e) Düzeltmeler yapılması gerekli olacağı düşünülen finansal tablo kalemleri,
- f) Önemli hata veya düzensizliklerin var olma olasılığına bağlı olarak denetim kapsamının ve işlemlerin genişletilme zorunluluğuna yol açabilecek nedenlerin varlığının belirlenmesi şeklinde özetlenebilir.²¹⁰

Denetim planlamasının bu aşamasında üstlenilen denetim görevi için ayrıntılı bir denetim programının tasarlanması gerekir. Denetim programları planlama faaliyetinin sonuçlarına dayandırılır ve yazılı olarak hazırlanır. Denetim programları denetimin yürütülmesi sırasında her bir denetim alanı için uygulanması düşünülen denetim işlemlerinin türünün ve sırasının yazılı olarak belirlendiği program taslaklarıdır.

İyi bir biçimde düzenlenmiş bir denetim programı;

- a) Yapılacak denetimin çerçevesini belirler ve denetimin nasıl tamamlanacağına ilişkin talimat verir,
- b) Denetimin koordinasyonuna, gözetimine ve kontrolüne temel oluşturur,
- c) Denetim için kanıt oluşturur.

Denetim görevlileri denetim programını değişmez bir yönerge olarak değerlendirmemelidir. Denetim programı denetim çalışmaları ilerledikçe ortaya çıkan yeni koşullar doğrultusunda gerekli düzeltmelerden geçirilir.

Uygulanacak denetim yöntemlerinin belirlenmesinden ve denetim programlarının hazırlanmasından sonra işin tamamlanması ile ilgili zaman planlaması yapılır. Denetim programının uygulanmasında denetçinin zamanı sınırsız değildir. Denetim raporunun tamamlanması ve ilgililere bildirilmesi konusunda önceden belirlenmiş bir tarih mutlaka

²¹⁰ BOZKURT, Nejat; a.g.e, s.131

vardır. Bu nedenle denetçi önceden belirlenmiş zaman programını dikkate alarak denetim için ayrılan zamanı planlamak durumundadır.

İşgücü planlaması ile zaman planlaması arasında çok sıkı bir ilişki vardır. İşgücü planlaması büyük ölçüde zaman planlamasına bağlıdır. Denetim bir ekip tarafından yapılıyorsa, denetçiler arasında iş bölümünün dengeli bir şekilde yapılarak denetim ekibinden en yüksek verimin alınması hedeflenmelidir. Genellikle kuruluşlar için tekrarlanan denetimlerde aynı denetim ekibinin görev yapması işgücü planlaması ve denetimin etkinliği bakımından yararları bulunmaktadır. Ancak aynı denetçinin veya denetim ekibinin aynı kuruluşu yıllar boyu denetlemesinin yararının yanı sıra belirli sakıncaları da bulunmaktadır. Aynı denetçinin veya denetim ekibinin aynı kuruluşu devamlı denetlemesi halinde objektiflik ve bağımsızlık ilkelerinden sapmalar olabileceği gibi, denetçide kuruluşu kanıksama ve halinden hoşnutsuzluk duygusunun ortaya çıkma riski de bulunmaktadır. Bu nedenle denetim görevine canlılık kazandırılması, zenginleştirilmesi ve değişik gözlerin denetime katılması amacıyla; denetim kuruluşlarının birçoğunda aynı denetçinin veya aynı denetim ekibinin aynı kuruluşu beş yıldan fazla denetlemesine izin verilmemelidir.²¹¹

2.2.8.3. Denetim programının yürütülmesi

Denetim planlaması tamamlandıktan, denetim konusu denetim alanlarına ayrıldıktan, her bir denetim alanında uygulanacak denetim yöntem ve işlemleri kararlaştırıldıktan sonra sıra denetim kanıtlarının toplanmasına gelir.

Denetçi belirli tekniklere başvurarak denetim kanıtlarını toplar ve topladığı bu kanıtları değerlendirir. Yani denetim programının yürütülmesi safhası denetim çalışmalarının yapıldığı, denetim kanıtlarının toplanıp değerlendirildiği safhadır. Normal olarak bu safha kuruluşun iç kontrol sisteminin incelenmesi ve değerlendirilmesi ile başlar. İç kontrol sisteminin denetimi bir uygunluk denetimidir. İç kontrol sistemi denetiminin amacı finansal tablolardaki önemli hata, hile ve düzensizliklerin önlenmesi ve varsa ortaya çıkarılmasıdır.

İşlem grupları ve varlıkların tamamı açısından;

a) Meydana gelmesi olası hata, hile ve düzensizlik türleri dikkate alınır,

b) Bu tür hata, hile ve düzensizliklerin önlenmesi ya da ortaya çıkarılması amacıyla uygulanmakta olan muhasebe kontrol önlemleri belirlenir,

²¹¹ BOZKURT, Nejat; a.g.e, s.132

c) Bu önlemlerin kuruluşta yazılı talimatlara dayandırıldığı ve yazılı talimatlara da doyurucu biçimde uyulduğu belirlenir,

d) Aksaklıklar ve zayıf yönler varsa belirlenir,

e) Kontrol önlemlerinin bulunmaması veya zayıf olması halinde, denetim işlemlerinin türüne, kapsamına ve uygulanma zamanına olacak etkileri belirlenir ve kuruluş için belirlenen önerilerde bulunulur.

Denetçinin iç kontrol sistemi ile ilgili bulguları beklenenden farklı ise, maddi denetim işlemleri ile ilgili olarak planlanmış denetim programlarında gerekli düzeltme ve değişiklikler yapılır. Bu safhadan sonra maddi denetim işlemlerine başvurularak finansal tabloların doğruluğu araştırılır. Toplanan denetim kanıtları değerlendirilir ve kuruluşun finansal tabloları aracılığıyla yaptığı bildirimlerin doğruluğu ve dürüstlüğü hakkında bir yargıya ulaşılır.

2.2.8.4. Denetimin tamamlanması ve raporlanması

Denetim sürecinin son safhası, denetçinin veya denetim ekibinin yargısının belirtildiği denetim raporudur. Denetim raporu denetçinin neyi denetlediğini ve hangi sonuçlara ulaştığını bildirir. Uygulamada bağımsız dış denetim kuruluşları tarafından düzenlenen denetim raporları kısa ve uzun şekilli olmak üzere başlıca iki tür olmasına karşılık, denetimin içeriğine bağlı olarak farklı denetim raporları da düzenlenmektedir. Kısa şekilli rapor, en yaygın olarak kullanılan denetçi raporudur. Standart rapor da denilen kısa şekilli rapor, finansal tablolarla ilgili bir incelemenin genel kabul görmüş denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüş olduğunu ve finansal tabloların kuruluşun durumunu doğru olarak gösterdiğini açıklayan rapordur. Standart rapor olumlu görüş bildiren denetçi raporudur. Ancak genel kabul görmüş muhasebe ilkelerinden sapmalar, denetim kapsamında meydana gelmiş olan kısıtlamalar ve gelecek ile ilgili belirsizlikler oluşması halinde olumlu görüş bildirilemez. Böyle durumlarda denetçi ulaştığı görüşünü, şartlı görüş, olumsuz görüş ve görüş bildirmekten kaçınma şeklinde uzun şekilli rapor hazırlayarak bildirir. Yüksek Denetleme Kurulu tarafından düzenlenen denetim raporlarında ulaşılan görüş ister olumlu, ister olumsuz, isterse şartlı olsun, düzenlenen denetim raporu uzun şekillidir.²¹²

²¹² BOZKURT, Nejat; a.g.e, s.133

2.3. Yapı Denetimi

Ek 1’de örneği verilen ve yöneticilere uygulanan ankette 14, 15 ve 16. sorulara alınan cevaplardan yöneticilerin zemin etüdü, yapı denetimi yaptırmanın ve teknik eleman bulundurmanın maliyetleri artırdığı, için bu konulara sıcak bakmadıklarını gözlemledik. Oysa deprem kuşağında bulunan bir ülkede hayati önem taşıyan bu gibi konuların maliyet unsuru yapılması son derece düşündürücüdür. Yapı kooperatiflerinde zemin etüdü ve yapı denetimi her ne pahasına olursa olsun mutlaka yapılmalıdır. 3194 Sayılı yapı denetiminin bu konuyla ilgili ortaya koyduğu duruma kısaca değinerek bu konuyu gerçek uzmanlarına bırakmayı uygun gördük

29.06.2001 tarihinde kabul edilen ve 13 Temmuz 2001 yılında 24461 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 4708 sayılı yasa ile kanunlaşan yapı denetimi özellikle Marmara Depremi sonrasında bir daha böyle durumlarla karşılaşmamak için çıkarılmıştır. Kanunun amacı 1. maddede *“can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek”* olarak açıklanmıştır. Uygulama alanı olarak ise *“Bu kanun; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler ile 27.maddesinde belirtilen ruhsata tâbi olmayan yapılar hariç, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak yapıların denetimini kapsar ”*²¹³ denilmektedir.

Söz konusu Kanun yürürlüğe gireli 7 yıl olmasına rağmen halen daha tam anlamı ile uygulamaya girmiş sayılamaz. İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyükşehirler dışında yapı denetimi yapan kuruluşa rastlanmamaktadır. Mesela birinci derecede deprem bölgesi olan Kuzeydoğu Anadolu fay hattı üzerinde bulunan illerin doğu kesimindeki hiçbir ilde yapı denetimi kuruluşu yoktur.

Ülkemiz gibi deprem kuşağında yer alan bir coğrafyada elzem olan bu kanunun halen daha tam anlamıyla uygulanamıyor olması üzerinde düşünülmesi gerekir. Kanun düşünce olarak, ülkemizde kalitesiz konut yapımına, getirdiği cezai yaptırımlarla, engel olabilecek bir içerik taşımaktadır. Kanunu uygulayacak birim olan Bayındırlık Bakanlığı bir an önce ülke genelinde gerekli olan teşkilatları kurarak bu kanunun uygulanmasını sağlamalıdır. Bu sayede deprem kuşağında yer alan Japonya, Şili gibi ülkeler gibi

²¹³ 3194 Sayılı Yapı Denetimi Kanununu

vatandaşlarımızın depremde ölmelerinin önüne geçebiliriz. 1993’de olduğu gibi binlerce insanımızı beton yığınları arasında ölüme terk etmeyiz.

2.4. Şerefiye Kavramı

Şerefiye, bir tür değerlemeyi ifade eder. Uygulamada birçok farklı anlamda kullanılmasına karşın ortak bir ifade ile şerefiye, yeni bir oluşum sonucu ortaya çıkan birleşme ve tamamlanma değeri olarak tanımlanabilir. Aşağıda şerefiyenin ekonomi, muhasebe, konut yapı kooperatifçiliği alanları ve belediye gelirleri kanunundaki anlamlarına değinilmiştir.²¹⁴ Günümüzde, bir yandan globalleşme sonucu uluslararası ticaret hacminin artması öte yandan artan rekabet ortamı, uluslararası pazarlarda kalıcı olabilmek için şirket birleşmelerini adeta zorunlu kılmaktadır. 1 Ocak 2005’te geçerlik kazanmış olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (IFRS) 3, işletme birleşmeleri ile ilgili muhasebe uygulamalarını düzenlemektedir. IFRS 3, IAS (Uluslararası Muhasebe Standartları) 22’nin yerini almıştır. IAS 22’ye göre, işletme birleşmeleri, iktisap (acquisition–satın alma) ve çıkarların birleştirilmesi (uniting of interest’s) olarak iki şekilde gerçekleşmektedir. 104 IFRS 3’ün kapsamına giren tüm işletme birleşmeleri satın alma işletme yöntemi kullanımı ile muhasebeleştirilmelidir.²¹⁵

Bu standart, işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde kullanılabilecek yöntemi teke indirmiş ve tüm işletme birleşmelerinde yalnızca satın alma yöntemi kullanılacağını hükme bağlamıştır.²¹⁶

Satın alma şeklinde gerçekleşen şirket birleşmelerinde genel olarak şerefiye ortaya çıkmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar arasında yer alan şerefiye; şirketlerin satın alınmasında, ödenen bedel ile satın alınan şirketin rayiç bedel üzerinden hesaplanan net varlıkları arasındaki farktır.²¹⁷ Bu fark, satın alma bedelinin rayiç bedelle hesaplanan net varlıklardan büyük olması durumunda pozitif şerefiye, az olması halinde ise negatif şerefiye olarak muhasebeleştirilecektir.²¹⁸ Şerefiye konusuna TMS’de, Sermaye Piyasası Kanunu

²¹⁴ ASLAN, Sinan; “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Getirilen Yeni Düzenlemeler (15)”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Eylül 2004, İstanbul, Sayı 13, s.52

²¹⁵ ASLAN, Sinan; a.g.e, s.52.

²¹⁶ ARIKAN, Özlem; “IFRS’te Yapılan Son Değişikliklerle İşletme Birleşmelerinin Finansal Raporlanması”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Eylül 2004, İstanbul, Sayı 13, s.65

²¹⁷ AKIŞIK, Orhan; “Maddi Olmayan Duran varlık Kalemi: Şerefiye; Amerikan, Uluslararası ve Türk Muhasebe Standartlarındaki Yeri”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul Mayıs 2003, sayı 9, s.87

²¹⁸ AKIŞIK, Orhan; a.g.e, s.87

(SPK) ve VUK'da yer verilmiştir. 111 8 nolu TMS'nin 3. maddesinde, maddi olmayan duran varlıklar arasında şerefiyeden bahsedilmektedir. Söz konusu standardın 41. maddesinde; *“Maddi olmayan duran varlıklar, tek olarak, bir tek bedel ödenerek satın alınabileceği gibi, başka varlık birimleriyle bir arada ve hepsini karşılayan bir bedel ödenerek de elde edilmiş olabilirler. Bu durumda ödenen bedelin hangi kısmının maddi olmayan varlığa ait olduğu sözleşmede belirtilmemişse; elde edilen varlıkların bütünü için ödenen bedel, varlıkların piyasa değerleriyle orantılı olarak ilgili varlıklara dağıtılabilir.”* ifadesi yer almaktadır. Yukarıdaki maddede, açık bir biçimde olmasa da, zımnen şerefiyeden bahsedilmektedir. Zira şirketlerin devralınmasında ödenen bedelin maddi varlıklara, piyasa değerleri dikkate alınarak dağıtılmasından sonra, eğer hala bir tutar kalmışsa, bu kalan tutar şerefiye olarak muhasebeleştirilecektir. Ancak maddenin ifade biçiminden, ödenen bedelin net varlıklara rayiç bedelleri göz önünde bulundurularak dağıtılmasının zorunlu olmadığı da anlaşılmaktadır.²¹⁹

Ekonomik açıdan şerefiye, bir işletmeye normal karından daha fazlasını kazandırabilecek maddi olmayan faktörlerdir.²²⁰

Ülkemizde muhasebe açısından, hem Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri XI, No: 1 Tebliğ'de, hem MSUGT 115'de hem de MSUGT 116'da benzer şekilde şerefiye; *“bir işletme devralınırken katlanılan maliyet (elde etme maliyeti) ile söz konusu işletmenin rayiç bedelle (tespit edilemezse net defter değeri) hesaplanan net varlıklarının (öz varlık) değeri arasındaki olumlu fark”*²²¹ olarak ifade edilmiştir. Vergi yasalarında şerefiyenin tanımı yapılmamıştır, ancak bir varlığın nasıl değerlemeye tutulacağına kısaca değinilmiştir.²²²

Öteden beri şerefiye adı altında ifade edilen bu gelir 1 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren Belediye Gelirleri Kanunu ile harcamalara katılma payı olarak adlandırılmaktadır.²²³

Kamu tüzel kişilerinden özellikle belediyelerin; yeni yolların açılması, mevcut yolların iyileştirilmesi, park ve bahçeler kurması gibi altyapı faaliyetleri neticesinde, bu faaliyetlerin yapıldığı yerlerdeki gayrimenkullerin değerlerinde artış meydana gelir. Bu değer

²¹⁹ AKIŞIK, Orhan; a.g.e, s.89

²²⁰ MISIRLIOĞLU, İsmail Ufuk; **Türkiye ve Uluslararası Muhasebe Uygulamalarında Şerefiye**, Yayınım Yayıncılık, İstanbul, 2001, s.7

²²¹ Maliye Bakanlığı: Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği, No:1-3

²²² Vergi Usul Kanunu: İlk Tesis ve Taazzuv Giderleri ve Peştemallıklar. Madde 282. Kanun No:213, Kabul Tarihi: 4.1.1961

²²³ <http://www.malihaber.com/modules.php?name> (03.02.2006)

artışının sebebi yapılan belediye hizmetidir. Belediyeler de yaptıkları harcamaların bir kısmını değeri artmış bulunan gayrimenkul sahiplerinden şerefiye geliri adı altında temin ederek, sağladığı gelirler ile yapılan altyapı hizmetinin bir kısmını finanse etmiş olurlar. Yapılan hizmet bu şekilde iki tarafında menfaatine olmaktadır.

2.4.1. Konut kooperatiflerinde şerefiye kavramı

Kooperatifçiliğin temelini eşitlik ve minimum maliyetlere ulaşabilmek olduğuna önceki kısımlarda değinilmiş ve K.K'nin 23. maddesi; *“Ortaklar bu kanunun kabul ettiği esaslar dahilinde hak ve vecibelerde eşittirler.”* hükmüyle kooperatifçilikte eşitliğin önemine ve reddedilemez bir unsur olduğundan söz edilmişti. Konut yapı kooperatiflerinde şerefiyeler de, üyelerin eşit şartlarda girmiş oldukları kooperatif bünyesinden tekrar eşit değerde konut elde etmiş olarak ayrılabilmelerini sağlamak için yapılmaktadır. Şerefiye uygulamasında öngörülen amaç; eşit koşullarda inşaat maliyetine katılan üyelerin, inşaatın tamamlanması sonucu çeşitli nedenlerle ortaya çıkan değer farklılıklarını da eşit koşullarda bertaraf ederek haksız gelir kazancı veya gider kaybını ortadan kaldırmaktır.

Konut yapı kooperatiflerinde inşaatın tamamlanması ile daireler; bulunduğu katın yüksekliği, yönü, güneşten ve manzaradan yararlanabilmesi, gürültü korunumu, bahçe kullanılabilirliği, otoparka yakınlığı, yeşil alanlardan yararlanma, girişe yakınlık, emniyetlilik gibi birçok farklı özelliğe sahip olabilme ya da olamama sebebiyle farklı değerler kazanırlar. Bu farklı değerler yapılan şerefiye değerlemesi ile üyelere dengeli bir biçimde yansıtılır.²²⁴

Ek1’de gösterilen anket çalışmasında deneklere şerefiye farklarını nasıl belirlemekte olduklarını sorduk. Bu konuda aldığımız cevaplar bizi tatmin etmekten çok uzak kaldı. Şerefiye sorunu özellikle kooperatif faaliyete başladığında belirli bir standarda kavuşturularak aidatlarla birlikte tahsil edilmelidir. Böylece daireler bitince zaten yeterince borç içinde olan üyelere ek yükler çıkarılmaz. Bu amaçla şerefiye kavramı ve hesaplama yöntemlerini açıklamak gerekmektedir.

²²⁴ KANOĞLU, Alaattin; **“Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyeler”** konulu görüşme, İstanbul, 27 Temmuz 2005

2.4.2. Konut kooperatiflerinde şerefiye belirleme yöntemleri

KK'nin 88. maddesi uyarınca hazırlanmış olan konut yapı kooperatifi ana sözleşmesi'nin 61.maddesinde özet olarak konutların geçici maliyetleri bulunduktan sonra, konutların yeri, yapı durumu ve sair özelliklerine göre kıymet takdiri yapılması öngörülmüştür.²²⁵

Konut yapı kooperatiflerinde genel olarak eşit koşullarda yükümlülüklerini yerine getiren ortaklar kura çekimi sonucunda farklı özellikte ve dolayısıyla farklı değerde konutlara sahip olmaktadır. Yukarıda belirtilen Ana sözleşme maddesi bu eşitsizliği gidermek amacına yöneliktir.

Uygulamada yaygın biçimde “şerefiye değerlemesi”, “şerefiye farklarının saptanması” vb. tanımlamalar adı altında yapılan değerlendirmede genel olarak konutların puanlamasında izlenen yol benzerdir. Ancak parasal miktarların saptanması ve ödeme biçimi için 3 farklı yöntemin uygulandığı görülmektedir.²²⁶

2.4.2.1. Aritmetik ortalama yöntemi

Bu yöntemde, ortalamanın üzerindeki konut sahiplerinin para ödemesi, ortalamanın altındaki konut sahiplerinin para alması esastır. Bunun için öncelikle, konutların şerefiye puanlarının aritmetik ortalaması (Po) bulunur.

Mş: Konut sahibinin ödeyeceği şerefiye bedeli (YTL)

Pt: Konutun şerefiye puanı

Po: Toplam şerefiye puanlarının aritmetik ortalaması

Pf: Konutun şerefiye puanından (Pt) aritmetik ortalaması alınan şerefiye puanının (Po) çıkarılmasıyla bulunan puan

M: 1 puanın YTL karşılığı (en yüksek bedel ödenen dairenin puanından en düşük bedel ödenen dairenin puanı çıkarılır ve bedel farkları bu puan farkına bölünerek bulunur)

Her konutun (Pt) puanından ortalama puan (Po) çıkarılarak fark puanı (Pf)

$Pf = Pt - Po$ olarak her konut için hesaplanır.

²²⁵ MÜNGEN, Uğur; S.S. Çağdaş Eminkent Konut Yapı Kooperatifi Konutlarına Ait Şerefiye Raporu, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Yayın No:1153, İstanbul, Mayıs, 2002, s.35

²²⁶ İ.T.Ü. Yapı ve Deprem Uygulama Araştırma Merkezi Müdürlüğü, S.S. As Senem Konut Yapı Kooperatifi'ne Ait Şerefiye Raporu, Mayıs, 1999, İstanbul, s.8

Puanı ortalama puandan büyük olan konutlar için (Pt) değeri (+) çıkacak ve bu konutların sahipleri (Pt) değeriyle orantılı olarak:

$$Mş = Pf \times m$$

tutarında bir şerefiye bedeli ödeyeceklerdir. Puanı ortalama puandan küçük olan konutlar için (Pt) değeri (-) çıkacak ve bu konutların sahipleri de (Pt) değeriyle orantılı olarak şerefiye bedeli alacaklardır. Ödenen ve alınan şerefiye bedelleri birbirini dengeleyecek ve toplamı sıfır olacaktır.²²⁷

2.4.2.2. En düşük puanlı daire yöntemi

Bu yöntemde, en düşük puanlı konut dışındaki tüm konut sahiplerinin (Pt) puanlarıyla orantılı miktarda şerefiye bedeli ödemesi ve toplanan bedellerin kooperatifin amaçlarına uygun biçimde harcanması esas alınmaktadır. İlk olarak yönetim kurulu tarafından, yapılacak toplam harcama tutarı tespit edilir. En düşük puanlı konut sahibinden her hangi bir şerefiye bedeli alınmaz. Diğer konutların şerefiye puanlarından en düşük puan (Pt min) çıkarılır ve bulunan fark oranında diğer konut sahipleri şerefiye bedeli öderler

Mş: Konutun ödeyeceği şerefiye bedeli (YTL)

Pt: Konutun şerefiye puanı

Pt min: En düşük şerefiye puanı

M: Birim puan için ödenmesi gereken ve kooperatifçe belirlenecek olan parasal miktar (YTL)

Yani formül:

$$Mş = (Pt - Pt \text{ min}) \times m$$

olarak uygulanır. Bu formül uygulanarak şerefiye miktarı bulunur.

2.4.2.3. En düşük puan yöntemi

Bu yöntem uygulanış açısından 2. yöntem ile aynıdır. Ancak bu yöntemde en düşük puanlı konut sahibinden de şerefiye bedeli alınır.

İlk olarak asgari şerefiye puanına (Pt min) karar verilir. Daha sonra 2. yöntemde olduğu gibi bu puanın üzerindeki konutların fark puanları hesaplanarak kooperatifçe takdir edilecek (m) birim parasal miktarla çarpılır, böylece her konut sahibinin ödeyeceği şerefiye bedeli bulunur.

²²⁷ KURTULAN, Ahmet; **Yapı Kooperatiflerinde Tekdüzen Hesap Planı Uygulaması ve Muhasebeleştirme**, Gözlem Yayıncılık, 1.Baskı, 2000, Ankara, s.17

2.4.3. Konut yapı kooperatiflerinde şerefiye uygulaması

Konut yapı kooperatiflerinde şerefiye aşamasına gelineye kadar yapılan bütün maliyet unsurlarının toplamı geçici maliyetleri oluşturmaktadır.²²⁸

Geçici maliyetler tamamlandıktan sonra yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az 3 kişilik bir teknik heyet (şerefiye bedel tespit komisyonu) tarafından, konutların kıymet takdiri yapılır ve şerefiye bedelleri hesaplanır. Mevzuatta teknik heyetin kimlerden oluşacağı konusunda bilgi olmamakla beraber, uygulamada genellikle mimar ve mühendisler ile yönetim kurulu üyeleri veya bu konuda bilgi sahibi üyelerden oluşturulur. Teknik heyet kararı bir rapora bağlanarak, tanzim tarihi ve imzaların doğruluğu bakımından notere onaylatıldıktan sonra, yönetim kuruluna tevdi edilir. Bu rapor, yönetim kurulunca, noter vasıtasıyla, iadeli taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığı ortaklara tebliğ edilir. Ortaklar tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde tespit edilen şerefiye bedellerine itiraz edebilirler. İtiraz edilmesi halinde, bir yönetim kurulu üyesi, teknik heyetten bir kişi ve itiraz eden ortakların seçecekleri bir kişinin iştirakiyle oluşturulacak 3 kişilik yeni heyet, söz konusu itirazları görüşür ve karara bağlar. On beş günün geçmesiyle, itiraz hakkı kesin olarak düşer.²²⁹

Hesaplanan şerefiyelerin de geçici maliyetlere eklenmesi ile kesin maliyetlere ulaşılır. Maliyet bedellerinin kesinleşmesinden tasfiye sonuna kadar yapılacak tüm giderleri- ki bu giderler kesin maliyetlere eklenememektedir- (noter masrafları, ipotek masrafları, ferdileşme giderleri, tasfiye ve tasfiye sonuna kadar yapılacak diğer genel giderlerin) karşılamak üzere, genel kurul kararı ile ortaklardan belirli bir meblağın tahsil edilmesi veya tahsilin güvenceye bağlanmasının ardından ferdileşme işlemlerine başlanması kooperatif açısından önemlidir.²³⁰

Konut yapı kooperatiflerinde şerefiye hesaplaması iki şekilde yapılabilir;

- a) İnşaatın başlangıcında kuraların çekilmesi ile,
- b) İnşaat tamamlandığında kuraların çekilmesi ile.

İnşaatın başlangıcında kuraların çekilmesi halinde, şerefiye payları her yıl diğer aidatlarla birlikte genel kurulda belirlenir. Bu durumda kooperatif ortaklarına şerefiye payı

²²⁸ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.18

²²⁹ ÖZMEN, Kemal; **Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması**, Genişletilmiş 5. Baskı, Temel Yayınları, Yayın No:113, İstanbul, 2000, s.270.

²³⁰ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.223

vermemekte ve alınan tüm şerefiyeler diğer aidatlar gibi inşaata harcanmaktadır. Ancak, ana sözleşmelere de aykırı olan bu usule uygulamada pek rastlanılmamaktadır.²³¹

İnşaat tamamlandığında kuralların çekilmesinden sonra, dairelerin sahip olduğu özellikler oranında bir puanlama yapılarak mevcut konutların değerleri, ortalama konut değerleri temel alınarak hesaplanır. Konut değeri ortalama değer altında çıkanlar şerefiye payından istifade ederlerken konut değeri ortalamanın üzerinde çıkanlar ise şerefiye payı ödemekle yükümlü tutulmaktadırlar. Sonuç itibariyle toplanan ve ödenen şerefiye tutarları eşit olmaktadır.

Uygulamada sık olarak konut yapı kooperatiflerinin en düşük puanlı daireyi baz aldığı ve onun üstündeki bütün dairelerden şerefiye payı aldığı görülmektedir. Bu sayede inşaatın son aşaması daha erken tamamlanmış, üyelere konutları daha erken teslim edilmiş ve aidat ödemeleri de daha erken sona ermiş olmaktadır. Ayrıca toplanan bu tutarlar ile kooperatifin ferdileşme ve tasfiye giderleri de karşılanabilmektedir.

2.4.4. Şerefiyelerin muhasebeleştirilmesi

İnşaatların tamamlanması ve geçici maliyetlerin hesaplanmasından sonra hazırlanan şerefiye tablosuna göre şerefiye bedelleri; 13 nolu hesap grubunda boş bulunan 134 nolu hesapta açılacak “Ortaklardan Şerefiye Alacakları” hesabına – ya da 131 nolu Ortaklardan Alacaklar Hesabı’nın altında açılacak Şerefiyeler alt hesabına- borç, 431 nolu Ortaklara Borçlar Hesabı’nın alt hesabına alacak; kooperatifin ödeyeceği şerefiye bedelleri ise 33 nolu hesap grubunda boş bulunan 334 nolu hesapta açılacak “Ortaklara Şerefiye Borçları” hesabına – ya da 331 nolu Ortaklara Borçlar Hesabının altında açılacak Şerefiyeler alt hesabına- alacak, yine 431 nolu Ortaklara borçlar hesabının ilgili alt hesabına borç kaydedilir. Böylece alınacak ve ödenecek şerefiye bedelleri tahakkuk edilmiş olur.²³²

Tahakkuk etmiş şerefiye payları tahsil edildikçe de 100- Kasa veya 102- Bankalar hesabına borç, 134- Ortaklardan Şerefiye Alacakları hesabına alacak; şerefiye paylarının ortaklara ödenmesi halinde ise 334- Ortaklara Şerefiye Borçları hesabına borç, yine 100- Kasa veya 102- Bankalar hesabına alacak kaydedilir.²³³

²³¹ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.226

²³² KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.227

²³³ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.228

Ortaklardan alınacak ve ortaklara ödenecek şerefiye paylarının tahakkukunun muhasebeleştirilmesi şu şekilde yapılır:

-----/-----	
134-Ortaklardan Şerefiye Alacakları	xxxx
134.01 Ortak A xxx	
134.02 Ortak B xxx	
431- Ortaklara Borçlar Hesabı	xxxx
431.02 Şerefiyeler	
431.02.001 Ortak A xxx	
431.02.002 Ortak B xxx	
Ortaklardan alınacak şerefiye paylarının tahakkuk edilmesi.	

-----/-----	
431- Ortaklara Borçlar Hesabı	xxxx
431.02 Şerefiyeler	
431.02.001 Ortak E xxx	
431.02.002 Ortak F xxx	
334- Ortaklara Şerefiye Borçları Hesabı	xxxx
334.01.Ortak E xxx	
334.02 Ortak F xxx	
Ortaklara ödenecek olan şerefiye paylarının tahakkuk edilmesi.	

-----/-----

Borçlu ortaklardan şerefiye tahsil edilmesi ve alacaklı ortaklara yapılacak şerefiye ödemeleri de şu şekilde muhasebeleştirilir:

-----/-----	
102- Bankalar Hesabı	xxx
134- Ortaklardan Şerefiye Alacakları	xxxx
134.01 Ortak A xxx	
134.02 Ortak B xxx	
Ortak A ve B'den şerefiye payının tahsili.	
-----/-----	

-----/-----	
334- Ortaklara Şerefiye Borçları Hesabı	xxxx
334.01 Ortak E xxx	
334.02 Ortak F xxx	
102 - Bankalar Hesabı	xxxx
Ortak E ve F'nin şerefiye alacaklarının ödenmesi.	
-----/-----	

2.5. Konut Kooperatiflerinde Vergi–Resim -Harç- Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve Katma Değer Vergisi Muafiyet ve İstisnaları

2.5.1. Konut kooperatiflerinde vergi–resim -harç muafiyet ve istisnası

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 93.maddesinde, kooperatiflerin, kooperatif birliklerinin, kooperatif merkez birliklerinin ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin muaf olduğu vergi, resim ve harçlar aşağıdaki gibi düzenlenmiştir:

1) Birbirlerinden ve ortaklarından aldıkları faiz ve komisyonlar ile ortaklarına kefalet etmeleri dolayısıyla bunlardan aldıkları paralar Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden muaf tutulmuştur.

2) Her nevi defterin ve ana sözleşmenin tasdik edilmesi, açılış tasdiklerindeki sayfaların mühürlenmesi, her nevi harçtan ve damga vergisinden muafır.

3) Kiraya verilmediği veya irat getirmeyen bir amaca tahsis edildiği müddetçe, sahip olunan gayrimenkul mallar üzerinden alınması gereken her türlü vergiden muafırlar. Burada amaçlanan şartlı emlak vergisi muaflığıdır. Muaf olmanın şartları ise, bu gayrimenkullerin kiraya verilmemiş olması veya irat getirmeyen bir amaca tahsis edilmiş olmasıdır. Bu muaflık düzenlemesi aşağıda açıklanacağı üzere “hizmet binaları” için Emlak Vergisi Kanunu'nun 4/p maddesindeki “daimi muaflık” ile mükerrer bir düzenlemeyi ifade etmektedir.²³⁴

4) Yine 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu' nun 93.maddesinde ortakların temlik edecekleri gayrimenkuller, her türlü vergi ve harçtan muaf tutulmuştur.

²³⁴ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

5) Diğer taraftan yönetim kurulu, ana sözleşmeye uygun olarak bir ortağın kendi isteği ile kooperatiften istifasını kabulden kaçınırsa, bu ortağın çıkma isteğini noter aracılığı ile kooperatife bildirilmesi halinde, bu bildirim de damga vergisine ve diğer harç ve resimlere tabi tutulmayacaktır. (1163 SK Md. 93/1-e) ²³⁵

6) 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 93/3. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu'na atıf yapılmak suretiyle, KVK'nın 4/k. maddesindeki şartlar dahilinde, kurumlar vergisinden muaflık mükerreren düzenlenmiştir. ²³⁶

7) Yine, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 93/4. maddesiyle kooperatiflerin, kooperatif birliklerinin ve kooperatif merkez birliklerinin faaliyete geçen üst kuruluşlara girmedikleri takdirde, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ile getirilen ve yukarıda açıklanan vergi, resim ve harç muaflıklarından (defter ve ana sözleşme tasdiki dışında) yararlanamayacakları hüküm altına alınmıştır. Diğer taraftan 4572 Sayılı Tarım Satış Kooperatif ve Birlikleri Hakkında Kanun'un 6. maddesinde, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'ndaki vergi, resim ve harç muaflık veya istisnalar paralelinde veya ilave, söz konusu kooperatif ve birlikleri hakkında vergisel muaflık veya istisnalar ayrıca düzenlenmiştir. ²³⁷

Kooperatifler vergi, resim ve harç muaflıklarından yararlanabilmek için kooperatif üst kuruluşlarına üye olmak zorundadırlar. Aksi takdirde sadece defter ve ana sözleşme tasdiki dışında herhangi bir muaflıktan yararlanmaları söz konusu değildir. ²³⁸

2.5.2. Konut kooperatiflerinde kurumlar vergisi muafiyet ve istisnası

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu' nun 4/k maddesine göre kooperatifler, Kurumlar Vergisi 1 Seri nolu genel tebliğinde belirtilen aşağıdaki şartları taşımaları halinde kurumlar vergisinden muaftırlar. Kooperatifler ana sözleşmelerinde;

- a) Sermaye üzerinden kazanç dağıtmamak,
- b) İdare Meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse vermemek,
- c) İhtiyat akçelerini ortaklara dağıtmamak şartıyla,

d) Sadece ortaklarıyla faaliyet göstermeleri halinde kurumlar vergisinden muaf oldukları hükme bağlanmıştır.

²³⁵ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

²³⁶ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

²³⁷ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

²³⁸ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

Diğer taraftan, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 93.maddesinin 4.fıkrasında kooperatiflerin, kooperatif birlikleri ve kooperatif merkez birliklerinin faaliyete geçen üst kuruluşlara girmedikleri takdirde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4.maddesinin k bendindeki muaflıktan yararlanamayacakları hükme bağlanmıştır.

Uygulamada, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 93/4 maddesinde geçen bu hükme rağmen, kooperatiflerin üst birliğe üye olmamasının, kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olmalarını engellemeyeceği yönünde bazı yargı kararları vardır.²³⁹

Söz konusu bu durum kooperatifin bulunduğu yerde eğer üst birlik varsa geçerlidir. Alınan yargı kararlarından sonra bu durum düzeltilmiştir.

Kooperatiflerde; ortakların ürettikleri ve kooperatife sattıkları veya kooperatiftan satın aldıkları malların kıymetine göre hesaplanan risturnlar ile ortakların idare giderleri karşılığı olarak ödedikleri paralardan sarf olunmayarak iade edilen kısımlar Kurumlar Vergisi'nden istisna edilmiştir.

Bu risturnların nakden veya aynı kıymetle, mal ile ödenmesi istisnanın uygulanmasına mani değildir.

Kooperatiflerin yıl içinde muafiyet şartlarını kazanmaları veya kaybetmeleri halinde hangi tarihten itibaren kurumlar vergisinden muaf olacakları veya hangi tarihten itibaren kurumlar vergisine tabi olacakları konusunda, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda bir düzenleme yapılmamıştır. Örneğin, bir kooperatifin yıl içinde ana sözleşmesini KVK'nın 4/k. maddesine uygun hale getirerek veya bir üst kuruluşu girerek kurumlar vergisi muaflık şartlarını kazanması halinde bu kooperatif hangi tarihten itibaren kurumlar vergisinden muaf olacaktır?

Vergi İdaresi bu konudaki görüşünü aşağıdaki şekilde açıklamıştır:

*“Kooperatif ana sözleşmesinde yıl içinde yapılacak değişikliklerle Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinin k bendindeki muafiyet şartlarına yer verilmesi ve kooperatifin faaliyet gösterdiği bölgede ve alanda kurulmuş bulunan üst birlik varsa bu birliğe üye olunması halinde; muafiyet şartlarını taşıyan ana sözleşmenin Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlandığı tarihten itibaren kooperatifin kurumlar vergisinden muaf tutulması gerekir.”*²⁴⁰

Bu nedenle “Konut Kooperatiflerinde Kurumlar Vergisi Muafiyet ve İstisnası” konusu ileride ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

²³⁹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.482

²⁴⁰ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.483

2.5.3. Konut kooperatiflerinde katma değer vergisi muafiyet ve istisnası

Bilindiği üzere, kooperatifler, eğer muafiyet şartlarını taşıyorlarsa kurumlar vergisine tabidirler. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinin k bendinde sayılan kurum ve kuruluşlar kurumlar vergisinden muaf tutulmuşlardır. Bu düzenlemeye paralel olarak, genelde sulama kooperatiflerinin, zirai sulama amaçlı su teslimleri, tarımsal kooperatiflerin arazi ıslahına ait hizmetleri KDVK'nın 17. maddesinin 4/h bendiyle katma değer vergisinden istisna tutulmuştur. ("İstisna" tutulmuştur, çünkü "indirim" mekanizmasına dayanan KDV Kanunu'nda "mutlak" olarak muaflik söz konusu değildir. Örneğin bir devlet dairesinin mal ve hizmet teslimleri, KDV'nin konusunun dışında kaldığı halde, bu devlet dairesi piyasadan satın aldığı mal ve hizmetler için KDV ödemek durumundadır.). Ancak bu paralellik yüzde yüz değildir. Örneğin KVK'nın 4/k. maddesindeki şartları taşıyan "Tüketim Kooperatifleri", kurumlar vergisinden muaf oldukları halde, KDV Kanunu'nda tüketim kooperatiflerinin teslimlerinin katma değer vergisinden istisna olduğuna dair bir hüküm bulunmadığından bu tüketim kooperatifleri KDV mükellefidirler. Ayrıca, KDV Kanunu'nun 19. maddesinde *"Diğer kanunlardaki vergi muaflik ve istisna hükümleri bu vergi bakımından geçersizdir. KDV'ye ilişkin istisna ve muafiyetler ancak bu kanuna hüküm eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenlenir"* denmektedir.

Kooperatiflerin iştirak hisselerinin ve gayrimenkullerinin satışından elde edilen kazançların, kurumlar vergisinden istisna olmasına paralel olarak bu kapsamdaki teslimler KDV'den de istisna edilmiştir.(KDVK Geçici Md. 6 ve 10).

Ayrıca KDVK'nun 17 maddesinin 4/k bendinde şöyle denmektedir: *"Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri, KDV'den istisna edilmişlerdir."*²⁴¹

2.5.4. Konut kooperatiflerinde gelir vergisi muafiyet ve istisnası

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabi tutulmuştur. Bu bakımdan tüzel kişiliği olan kooperatiflerin elde ettikleri gelirlerin gelir vergisi ile ilişkisi bulunmamaktadır.

Kooperatiflerin kazançlarının, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (1/b) maddesi uyarınca Kurumlar vergisine tabi olduğu yukarıdaki bölümlerde açıklanmıştır.

²⁴¹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.483

Kooperatifler yukarıda açıklandığı gibi kurumlar vergisine tabi oldukları için kooperatif olarak gelir vergisi kanunu ile herhangi bir ilişkileri bulunmamaktadır. Ancak ileride açıklanacağı üzere kooperatif yöneticilerine verilen huzur hakkı nedeniyle kooperatiflerin gelir vergisi ile ilgisi bulunmaktadır.²⁴²

Kooperatifler yöneticilerine ödedikleri huzur hakları nedeniyle söz konusu yöneticilerden stopaj kesintisi yaparak muhtasar beyanname ile bildirmek mecburiyetindedirler.

2.6. Vergi Kanunları ve Kooperatifler Kanunu ile İlgili Karşılaşılan Sorunlar

Her işletmede olduğu gibi özellikle kooperatiflerde vergi kanunlarından dolayı çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Kooperatiflerin farklı kanunlarla ilgisi olduğu için her kanunla ilgili sorunları ayrı bir başlık olarak ele aldık.

2.6.1. Gelir vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar

Yukarıda da bahsedildiği gibi kooperatiflerin, kurumlar vergisi mükellefi oldukları için gelir vergisi kanunu ile kooperatif olarak herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır. Ancak kooperatif yöneticilerine ödenen huzur hakları ve kar paylarından dolayı ortaya çıkan stopaj kesintisi ve kooperatifte çalıştırılan işçiler nedeniyle kesilip ödenmesi gereken stopaj vergisi yönünden gelir vergisi ile bağlantıları bulunmaktadır.

Eklerdeki anket çalışmalarında görüleceği üzere, kooperatif yöneticileri ile Muhasebe Meslek Mensupları huzur hakkı konusundaki sorunlarını dile getirmişlerdir. Yapı kooperatifi yöneticileri zamanlarını ayırdıkları ve sıkıntılarını göğüsledikleri gerekçesiyle huzur hakkı talep etmektedirler. Zaten kıt kaynaklarla kooperatife üye olan üyeler ise bu durumdan şikâyetçi olmaktadır. Meslek Mensupları ise huzur haklarından kesilip vergi dairesine ödenmesi gereken stopajlar hakkında çaresiz kalmaktadır. Huzur hakkı bir emeğin karşılığı olarak yöneticilere ödenmelidir. Ancak kanunlarda hangi yöneticinin ne kadar huzur hakkı alması gerektiği açık bir şekilde düzenlenerek karışıklıkların giderilmesi gerekmektedir. Ayrıca kurulacak olan iyi bir denetim mekanizmasıyla devletin vergi kaybının önlenmesi gerekir. Bu konuyla alakalı olmak üzere huzur hakkı, kar payı ödemeleri ve işçi stopajı ile ilgili olarak dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda ele alınmıştır.

²⁴² KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.484

2.6.1.1. Huzur hakkı ile ilgili sorunlar

Kenar başlığı “Huzur Hakkı” olan TTK madde 333 uyarınca, “*Aksine esas mukavelede hüküm olmadığı takdirde, idare meclisi azalarına her toplantı günü için bir ücret verilir. Ücret miktarı esas mukavelede tayin edilmemişse umumi heyetçe tayin edilir*”²⁴³ denmektedir.

Görüldüğü gibi bu hak, anonim ortaklıkta yönetim kurulu üyelerine sadece toplantıya katılmış bulunmaları nedeniyle verilen geniş anlamdaki bir ücrettir. Toplantıya katılmayan yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı verilemeyeceği yolunda bir hükmün bulunmaması yeterlidir. Hiç kuşkusuz, sonradan esas sözleşme değiştirilmek suretiyle de yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı verilmesi öngörülebilir ya da tersine üyelerin bundan böyle anılan haktan yararlanmayacakları kabul edilebilir. Bu son durumda yönetim kurulu üyeleri esas sözleşmenin değiştirilmesine karşı çıkamazlar. Yönetim kurulu üyelerine verilecek huzur hakkının tutarı esas sözleşmede belirlenebileceği gibi, sözleşmede bu yolda bir hüküm yoksa genel kurulda da kararlaştırılabilir. Huzur hakkının verilmesi, kazanç payı ve ikramiyenin aksine, ortaklığın kar elde etmesine ya da yönetim kurulu üyelerinin başarı ile çalışıp çalışmamalarına bağlı değildir. Yönetim kurulu toplantısına haklı bir mazeretle bile olsa katılmayan üye ise huzur hakkını talep edemez.²⁴⁴

2.6.1.1.1. Huzur hakkı ödemeleri

Gelir Vergisi Kanununun 61/4. maddesine göre yönetim kurulu başkan ve üyelerine bu sıfatları nedeniyle ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatler (huzur hakları) ücret olarak nitelendirilmektedir. Şirketin diğer çalışanlarına yapılan ücret ödemeleri gibi, yönetim kurulu başkan ve üyelerine yapılan huzur hakkı ödemeleri de stopaj yoluyla vergilendirilmektedir.

Huzur hakkı ödemelerinin yapıldığı aylarda yönetim kurulu başkan ve üyeleri adına bordro düzenlenerek gerekli yasal kesintileri yapılmakta ve izleyen ay içinde diğer ücretler üzerinden yapılan kesintilerle birlikte beyan edilip ödenmektedir.

Huzur hakları bu şekilde vergilendirilen yönetim kurulu başkan ve üyelerinin, bu gelirleri için yıllık beyanname vermelerine gerek yoktur. Bu kişilerin diğer gelirleri nedeniyle beyanname vermeleri durumunda da huzur hakları beyannameye dahil edilmeyecektir. Zira

²⁴³ **Türk Ticaret Kanunu madde. 333**

²⁴⁴ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s 352

1.1.1999 tarihinden geçerli olmak üzere, tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücret gelirleri, tutarına ve kaç işverenden alındığına bakılmaksızın beyan dışı bırakılmıştır. Böylece birden fazla şirkette yönetim kurulu üyeliği yapan kişilerin de, elde ettikleri huzur hakları nedeniyle beyanname düzenleme ve vergi farklarını ödeme külfetleri ortadan kaldırılmıştır.

Aslında yapı kooperatifi yöneticileri huzur haklarını genelde para yerine daire olarak almaktadırlar. Kooperatif yöneticileri huzur hakkı olarak aldıkları bu daireleri üye olarak yaptırdıklarını gösterdiklerinden dolayı vergi kaybına neden olmaktadır. Yani kooperatife eş veya çocuklarını üye yaparak bu daireleri onlar adına yaptırdıklarını beyan etmektedirler.

Bu yüzden huzur hakları genel kurulda resmi olarak ve para şeklinde karara bağlanmalı ve vergisi yöneticilerden kesilerek vergi dairesine ödemesinin yapılması sağlanmalıdır. Kooperatif genel kurullarında seçilen denetim kurulu üyeleri genelde bu konularda bilgi sahibi olmayan kişiler olduğu için, kamu denetçilerinin bu konuda dikkatli olması gerekmektedir.

2.6.1.2. Kar payı ödemesiyle ilgili sorunlar

Gelir Vergisi Kanun’unda “kar payı” kavramı tanımlanmamıştır. Ancak, 75. maddesinde menkul sermaye iradı olarak nitelendirilecek olan bazı kar payı çeşitleri ismen sayılmıştır. Söz konusu maddede yer alan kar payları aşağıdaki gibidir:

1. Her nevi hisse senetlerinin kar payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kar payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kar payları dahil);

2. İştirak hisselerinden doğan kazançlar (Limited Şirket ortaklarının, iş ortaklıklarının ortakları ve komanditerlerin kar payları ile kooperatiflerin dağıttıkları kazançlar bu zümreye dâhildir. Kooperatiflerin ortakları ile yaptıkları muamelelerden doğan karların ortaklara, kooperatifle yaptıkları muameleler nispetinde tevzii, kazanç dağıtımı sayılmaz.)

Adi komandit şirketlerde komanditerlerin kar payları, şirket karının ilişkin bulunduğu takvim yılında elde edilmiş sayılır.²⁴⁵

3. Kurumların idare meclisi başkan ve üyelerine verilen kar payları.

Gelir Vergisi Kanununun 85. maddesinin 3946 sayılı kanun ile değiştirilmeden önceki ikinci fıkrasına göre, yukarıda sayılan iratların (adi komandit şirketlerde

²⁴⁵ ÖZÜPEK, Asaf; a.g.m, s.6

komanditerlerin kar payları hariç) yıllık beyanname ile beyanı ve beyannamede toplanması gerekmemekteydi. Anılan Kanunun 85, 86 ve 87. maddelerinde yapılan değişikliklerle, daha önce beyanı gerekmeyen bu menkul sermaye iratları için de beyanname verilmesi, belli şartlarla zorunlu hale getirilmiştir.

Adi komandit şirketlerin komanditer ortaklarının kar paylarının menkul sermaye iradı olarak beyanı, 3946 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerden önce de zorunluydu. Bu bakımdan, yapılan değişiklikler esas itibarıyla kurumlardan alınan kar paylarının vergilendirilmesini etkilememektedir.

"Kurumlardan alınan kar payı" kavramı yukarıda sayılan ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 75. maddesinin ikinci fıkrasının^{1,2} (adi komandit şirketlerde komanditerlerin kar payları hariç) ve 3 numaralı bentlerinde belirtilen kar paylarını ifade etmektedir.

Aynı fıkranın 12.bendinde, faizsiz olarak kredi verenlere ödenen kar payları ile kar ve zarar ortaklığı belgesi karşılığı ödenen kar payları ve özel finans kurumlarınca kar ve zarara katılma hesabına ödenen kar payları da menkul sermaye iradı sayılmıştır. Söz konusu menkul sermaye iratları anılan bentte "kar payı" olarak sayılmakla beraber, bu iratlar bir alacak hakkına dayanmakta olduğundan vergi uygulaması bakımından faiz olarak kabul edilmekte ve faizlerin tabi olduğu hükümlere göre vergilendirilmektedir. Dolayısıyla, bunlar kurumlardan alınan kar payı kavramı içinde değerlendirilmeyecektir.²⁴⁶

2.6.1.2.1. Yapı kooperatiflerinde kar payı

Konut sektöründe en yaygın olarak kullanılan örgütlenme biçimi yapı kooperatifleridir. Yapı kooperatifleri ya öncü bir kuruluşun teşvikleriyle ya da konut veya işyeri gereksinimlerini karşılamak amacıyla kişilerin bir araya gelmesiyle kurulurlar. Ortaklar, orta veya düşük gelir grubunda olan kişilerdir. Amacı ise, ortaklarına kaliteli fakat en ekonomik koşullarla konut veya işyeri temin etmektir.

Bu amaçlarla kurulan yapı kooperatifleri amacın gerçekleşmesi için ana sözleşmelerinde, arsa veya arazi satın alarak parsellenebileceği, borç alınabileceği, gerekli mali işlere girişilebileceği, ortakların sosyal, kültürel ve ekonomik gereksinimlerini karşılamak üzere gerekli tesisleri kurabileceği, bu tesisleri işletebileceği veya kiraya verebileceği hükümlerine yer vermektedirler.

²⁴⁶ ÖZÜPEK, Asaf; a.g.m, s.7

Yapı Kooperatifleri bu işleri ana sözleşmelerine dayanarak yapabilmektedir. Yapı kooperatiflerinde sermaye üzerinden kar payı dağıtımı konusu önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Sermaye üzerinden, bir başka deyişle ortakların sermaye hisseleri oranında kazanç dağıtımı Türk Ticaret Kanunu'nda yer almaktadır ve ticaret şirketleri açısından geçerlidir. Yukarıda bahsedildiği üzere, kooperatiflerle ilgili yasal mevzuat Türk Ticaret Kanunu'ndan çıkarılmış ve 1969 yılında yürürlüğe giren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'yla yeniden düzenlenmiştir. Bu nedenle kooperatifler 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na tabidir.

Kooperatifler Kanunu'nun 38. maddesi şu şekildedir: *“Ana sözleşmede aksine hüküm bulunmadığı takdirde ortaklarla yapılan muamelelerden bir yıllık faaliyet sonunda elde edilen hâsılanın tamamı gelir gider farkı olarak kooperatifin yedek akçelerine eklenir.*

Gelir-gider farkının ortaklar arasında bölüşülmesi öngörülmüş ise bu bölünme ortakların muameleleri oranında yapılır.

*Gelir-gider farkının en az % 50'si ortaklara dağıtıldıktan sonra, ortakların sermaye paylarına genel kurul kararı ile Devlet Tahvillerine verilen en yüksek faiz haddini geçmemek üzere faiz ödenebileceği ana sözleşme ile hükme bağlanabilir.*²⁴⁷

Ortak dışı işlemlerden elde edilen hâsılanın ortaklara sermaye payları oranında dağıtılabileceği ana sözleşmede hükme bağlanabilir. Dağıtılmadığı takdirde, bunlar kooperatifin gelişmesine yarayacak işlerde kullanılmak üzere özel bir fonda toplanır.

Bir yıllık faaliyet neticeleri menfi olduğu takdirde açık, yedek akçelerden ve bunların kafi gelmemesi halinde ek ödemelerle veya ortak sermaye paylarıyla karşılanır.

*Menfi neticeler ortadan kaldırılmadıkça gelir gider farkı ve faiz dağıtımı yapılamaz.”*²⁴⁸

Kooperatifler Kanunu'nun 38. maddesinde yer alan düzenlemeden anlaşılabileceği üzere;

a) Kooperatiflerde asıl olan gelir-gider farklarının ortaklara dağıtılmayıp kooperatiflerin yedek akçelerine eklenmesidir.

b) Eğer gelir gider farkının dağıtılması kooperatif ana sözleşmesinde öngörülmüş ise, bunun ortakların işlemleri oranında yapılması gerekir. Risturn denilen bu yöntemle göre dağıtım, her ortağın kooperatifle yapmış olduğu işlem (alışveriş) tutarının, ortaklarla yapılan toplam işlem hacmi içindeki oranına göre yapılır.

²⁴⁷ YILDIZ, Murat; “**Vergi Mevzuatı Açısından Yapı Kooperatiflerinin Sorumlulukları**”, Seminer Bildirisi, Kent-Koop. Semineri, 15–17 Nisan 2005, Afyon, ss.115–117

²⁴⁸ YILDIZ, Murat; a.g.b, s.117

c) Sermaye üzerinden kazanç dağıtımı, gelir gider farkının en az % 50'si ortaklara (risturn şeklinde) dağıtıldıktan sonra genel kurul kararı ile Devlet Tahvillerine verilen en yüksek faiz haddini geçmemek üzere faiz ödemesi şeklinde yapılabilir.

Risturn esasına göre dağıtım, sermaye üzerinden bir dağıtım değildir. Bu nedenle muafiyet şartlarını bozmaz. Faiz ödemesi şeklindeki dağıtım ise 20 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde kooperatif muafiyetini ihlal edecek şekilde “*sermaye üzerinden kazanç dağıtımı*” olarak görülmemiş ve dolayısıyla muafiyet şartlarına aykırılık olmadığı belirtilmiştir.

d) Kooperatifler Kanunu'nun 38. maddesinde kazanç dağıtımı ile ilgili olarak düzenlenmiş bulunan bir diğer husus, ortak dışı işlemlerden elde edilen hâsılının ortaklara sermaye payları oranında dağıtılmasıdır. Bu tür bir dağıtımın kooperatif ana sözleşmesinde yer alması, hem “sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması” hem de münhasıran ortaklarla iş görülmesi şartlarını ihlal ettiğinden, kooperatif açısından muafiyet şartları teşekkül etmez.

Görüldüğü üzere, yukarıda sözü geçen hükümler karşısında kooperatiflerin yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmesi mümkün değildir. Böyle bir hükmün ana sözleşmeye konması da Kanun'un bu hükmüne aykırı olacağından mümkün değildir. Yönetim kurulu (idare meclisi) başkan ve üyelerine, bu sıfatla yapacakları hizmet için aylık ücret, katılacakları her toplantı için huzur hakkı, işle ilgili olarak yapacakları seyahatler için yolluk ve zaten kooperatif ortağı olarak hakları bulunan risturn ödemesi yapılabilir. Bunların dışında hangi isim altında olursa olsun başkaca hiçbir ödeme yapılamaz. Ancak, vergi muafiyetinden yararlanılması için ayrıca yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmeyeceğinin ana sözleşmede yer alması gerekir.²⁴⁹

Risturn ödemeleri tüketim kooperatiflerinde ortakların aldıkları mallara göre verilmektedir. Oysa yapı kooperatiflerinde herhangi bir mal alımı sözkonusu olmadığı için böyle bir uygulamada mümkün değildir.

2.6.1.3. İşçi stopajı ile ilgili sorunlar

Kooperatifler bir işveren olarak aynı zamanda çalıştırdıkları işçilerinden vergi kesintisi yaparak vergi dairesine muhtasar beyanname ile bildirmek zorunda olan vergi mükellefleridirler. Kooperatifler işçilerinin maaşı üzerinden % 15 oranında stopaj kesintisi yapmak, bundan işçinin durumuna göre hesaplanacak asgari geçim indirimini işçiye

²⁴⁹ YILDIZ, Murat; a.g.b, s.117

ödedikten sonra kalan kısmını muhtasar beyanname ile vergi dairesine bildirip ödemekle yükümlüdürler.²⁵⁰

Ancak uygulamada bu kurala uyulmadığı görülmektedir. Bunun nedeni yüksek SSK işveren prim oranları ve denetim noksanlığıdır. Denetimler sıklaştırılıp prim oranlarında yapı kooperatifleri lehine yapılacak indirimlerle devletin uğradığı stopaj kaybı önlenmelidir.

Kooperatif yöneticileri fazla stopaj ödemesi yapmamak için tüm çalışanları sigortalı göstermekten kaçınmakta ve böylece vergi kaybına sebebiyet vermektedirler.

Ek 3'deki ankete verilen cevaplarda SSK'ya bildirilen işçiliklerin yeterli olmadığı Muhasebe Meslek Mensuplarınca da belirtilmektedir. Denetim noksanlığı nedeniyle her yıl milyarca YTL devletin vergi kaybı olmaktadır. Bu kaybın önüne geçilmesi için kooperatiflerin çok sıkı denetlenmesi ve özellikle işçi bildirimlerinin yapılması konusunda yeni tedbirlerin alınması yanında işçi sigortaları prim oranlarında kooperatifler lehine özendirici indirimler yapılması gerekmektedir.

2.6.2. Kurumlar vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar

Kooperatif; *“tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köyler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli teşekküller olarak”* tanımlanmaktadır. Atatürk; *“... Muhakkak surette birleşmede kuvvet vardır. Kooperatif yapmak, maddi ve manevi kuvvetleri, zekâ ve maharetleri birleştirmektir...”* diyerek kooperatiflerin önemine dikkat çekmiştir.

Ek 3'deki anket formu ile Muhasebe Meslek Mensuplarına 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda yapılan değişiklikleri yeterli bulup bulmadıkları sorusu yöneltilmiştir. Alınan cevaplarda ekseriyetle yeni düzenlemelerin yetersiz olduğu hatta iyice karmaşık bir hal aldığı belirtilmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 1/b. maddesinde, kooperatiflere ait kazançların kurumlar vergisine tabi olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yapı kooperatifleri kurumlar vergisinden muaf olmak için Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k bendinde sayılan şartları taşımak zorunda bırakılmaktadır. Oysa bunun yerine ülkenin içinde bulunduğu şartlar da göz önüne alınarak belirli büyüklükteki konutlar

²⁵⁰ 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

için bu şartlar aranmamalı, çok büyük ve lüks konut yapan kooperatifler herhangi bir şarta tabi tutulmaksızın kurumlar vergisine tabi tutulmalıdır.

Ortaklar tarafından yönetilen kurumlar olan kooperatifler, yalnızca ortaklarına sağladıkları genel getiri yanında ulusal ekonomiye sağladıkları katkı açısından da önemli bir işlev görmektedirler. Kooperatiflerin, kaliteli ürün ve hizmet sağlayan ve istihdam yaratıp iş olanaklarını geliştiren temel ekonomik kurumlardan birisi olarak, bireylerin dolayısıyla da toplumun daha iyi bir hayat sürdürmesini sağlamak konusundaki başarıları bilinen bir gerçektir.²⁵¹

Ancak, belli şartları taşıyan kooperatifler, kurumlar vergisinden muaf tutulabilmektedir. Türkiye çapında sayısı 46 bine ulaştığı tahmin edilen konut yapı kooperatiflerinin kurumsal kazançlarının vergilendirilmesi ortaya çıkan önemli bir sorundur.

KVK'nun 4/k maddesinde ise, esas mukavelelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, idare meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi, ihtiyaç akçelerinin ortaklara dağıtılmaması ve münhasıran ortaklar ile iş görülmesine dair hükümler bulunan kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduğu hükmü yer almaktadır. Diğer taraftan, esas mukavelelerinde belirttiğimiz dört şart olmakla birlikte, fiilen bu kayıt ve şartlara uymadığı yapılan yoklamalarda tespit edilen kooperatiflerin muafiyetten yararlanması mümkün değildir.²⁵²

Kooperatiflere ait ana sözleşmelerin amaç maddesinde, *“ortakların sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar, bu tesisleri işletir veya kiraya verir”* hükmü yer almaktadır. Ana sözleşmelerinde söz konusu hükme yer veren kooperatifler, fiilen maddede belirtilen tesisleri kurup, bizzat işletip kiraya vermedikçe ortak dışı faaliyette bulunmuş sayılmazlar. Ancak, ana sözleşmede muafiyet şartlarının tamamı yazılı olsa dahi, bu tür tesislerin işletilip kiraya verildiği tarihten itibaren mükellefiyetlerinin tesisi gerekmektedir. Diğer taraftan, ana sözleşmesinde ortak dışı işlem yapılacağına dair hükümlere yer veren kooperatif kurumlar vergisine tabi olacaktır.

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 93. maddesinde yer alan ve kooperatifler, kooperatif birlikleri ve kooperatif merkez birliklerinin faaliyete geçen üst kuruluşlara girmedikleri takdirde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan muafiyetten yararlanamayacaklarına ilişkin hüküm, üst birliğe üye olmama halinin, kooperatiflerin

²⁵¹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.475

²⁵² KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.476

kurumlar vergisinden muaf olmalarını engellemeyeceği yönünde bazı yargı kararlarının ortaya çıkmasına yol açmıştır.

Burada dikkat edilmesi gereken önemli husus, üst birliğe girme şartının kooperatifin faaliyet gösterdiği bölgede ve alanda kurulmuş bulunan bir üst birliğin bulunması halinde aranması gereğidir. Kooperatifin faaliyet gösterdiği bölgede ve alanda kurulmuş bir üst birlik yoksa söz konusu şart aranmayacaktır. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Teşkilatlandırma Genel Müdürlüğü'ne göre, kooperatiflerin muafiyetlerden istifade edebilmeleri için kuruldukları il sınırları içinde hükmi şahsiyet kazanarak faaliyette bulunan birliklere girmeleri gerekmektedir. Bu durumda “*kooperatifin faaliyette bulunduğu bölge*” tabirinden il sınırlarının anlaşılması gerekmektedir.²⁵³

Uygulamada çok istisnai de olsa, ilde tek üst birliğin olduğu, üst birliğin çeşitli nedenlerle üyelik başvurusunu reddettiği, kooperatifin de en yakın ildeki üst birliğe üye olduğu görülmektedir. Bu durumda da üst birliğe üyelik şartının gerçekleştiğinin kabulü gerekir.

Yukarıda yer verdiğimiz hükümlere göre kooperatiflerin kurumlar vergisi muafiyetinden faydalanabilmeleri için,

- a) Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k. maddesindeki muafiyet şartlarının kooperatif ana sözleşmelerinde yazılı bulunması,
- b) Ana sözleşmede muafiyet şartları yazılı olmakla beraber fiili olarak da bu kayıt ve şartlar dâhilinde faaliyet gösterilmesi,
- c) Faaliyet gösterilen alanda varsa bir üst birliğe girilmiş olunması şartlarının birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir.

Ekonomik gelişmeler yanında kısa bir süre içerisinde yasal hale gelen “Mortgage Konut Finansman Sistemi” mevcut konut yapı kooperatiflerine hızlı bir şekil de yenilerinin eklenmesi sonucunu doğurmuştur. Bu gelişmeler, özellikle kat karşılığı inşaat yapan konut kooperatiflerinin vergilemede yaşadıkları bir sorunun tekrar gündeme gelmesine yol açmıştır.

Konut yapı kooperatifleri, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4/k. maddesindeki muafiyet şartlarının kooperatif ana sözleşmelerinde yazılı bulunması, Ana sözleşmede muafiyet şartları yazılı olmakla beraber, fiili olarak da bu kayıt ve şartlar dahilinde faaliyet

²⁵³ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.475

gösterilmesi ve faaliyet gösterilen alanda varsa bir üst birliğe girilmiş olunması şartlarının varlığı halinde kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmektedirler.²⁵⁴

Konut yapı kooperatiflerinin büyük bir kısmı, kooperatif inşaatı yapılacak arsayı nakit karşılığı satın alma yerine inşa edilecek konutlardan bir kısmını arsa sahibine vermek suretiyle temin etmektedirler. Bu noktada, yapılan işlemin Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4/k. maddesindeki “münhasıran ortaklar ile iş görülmesi” şartının ihlal olup olmadığı önem kazanmaktadır.

Maliye Bakanlığı; *“Kooperatiflerin ihtiyaç duydukları arsaları üye sayısından daha fazla konut üretilip bu konutları arsa sahibine arsa karşılığı devretmeleri halinde, kooperatif amacı dışında gayrimenkul ticareti yapılmış olacağı düşüncesi ile bu işlemin ortak dışı işlem olarak kabulü, bu durumda Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k maddesinde öngörülen, münhasıran ortaklar ile iş görülmesi şartının ihlali anlamına geleceği kooperatif adına kurumlar vergisi ve katma değer vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerektiği”* görüşündedir.

Yapı kooperatiflerinin kat karşılığı inşaat yapımları dolayısıyla kurumlar ve katma değer vergisi mükellefiyetine tabi tutulmaları işlemi genellikle yargıya intikal etmekte ve açılan davaların büyük bir çoğunluğu idare aleyhine sonuçlanmaktadır.²⁵⁵

Vergi Mahkemesi kararlarında; *“Ortaklarla yapılan işlemlerin gereği olarak kooperatiflerin çalışma konularının gerçekleştirebilmek ve amaçlarını elde etmek için üçüncü kişilerle yapmaya zorunlu oldukları işlemlerin de ortak içi işlem olarak kabul edileceği, yapı kooperatiflerinde amacın ortakların en elverişli şartlarda konut sahibi olmalarını sağlamak olduğu, kooperatifin arsayı ortaklarınca karşılanacak para ile satın almak yerine, arsa sahibi ile yapılacak bir sözleşme gereğince yine ortaklarınca maliyeti karşılanarak inşa edilecek olan konutlardan arsa sahibine vermek suretiyle temin etmesinin ortakların en elverişli şartlarla konut sahibi yapılması amacını sağlamaya yönelik bir zorunluluk olduğu, kooperatifin izlediği bu yol ile kuruluş amacına aykırı olarak ticari kazanç elde etme gayesi güttüğü ve devamlılık arz eden bir ticari faaliyetinin bulunduğu iddia edilemeyeceği ve bu nedenle de yapılan bu işlemin ortak dışı işlem olarak nitelendirilemeyeceği.....”* belirtilerek, kurumlar vergisi yönünden mükellefiyet tesis edilmesi hukuka uygun görülmemektedir.

²⁵⁴ GENÇYÜREK, Levent; **“Kat Karşılığı Konut Yapan Yapı Kooperatiflerinin Vergilendirilmesinde Yaşanan Sıkıntı”**, Yaklaşım Dergisi, İstanbul, Ocak, 2006, s.25

²⁵⁵ GENÇYÜREK, Levent; a.g.m, s.26

Danıştay tarafından çeşitli tarihlerde verilen kararlarda da, kat karşılığı inşaat yapan kooperatiflerin arsa sahiplerine arsa karşılığında konut teslim etmelerinin “ortak dışı işlem” olarak kabul edilemeyeceği ve bu sebeple de kooperatifin kurumlar vergisine tabi tutulmasının hukuka uygun olmadığı, şeklinde hüküm verilmiştir.

Kooperatifler esas olarak, ortaklarının ekonomik durumlarını korumak ve geliştirmek amacıyla kurulmakla birlikte, sosyal ve ekonomik birçok fonksiyonu da yerine getirmekte, toplumsal dayanışma ve ortak iş yapma kültürünün gelişmesine büyük katkılarda bulunmaktadır. Kooperatif ortaklarının, genel olarak ekonomik durumları kuvvetli olmayan kişilerden oluştuğu ve birçok kooperatifin mali yetersizlik içerisinde olduğu bilinen bir gerçektir. Bu şartlar içerisinde, kooperatiflerin büyük bir sermaye birikimi ile arsa satın alarak üyelerini konut sahibi yapması çok zordur.²⁵⁶

Yapı kooperatiflerinin kurumlar vergisi bakımından herhangi bir sebebe bakılmaksızın muaf tutulmalarını ülkemizde artan konut ihtiyacının karşılanması bakımından bir mecburiyet olarak görmekteyiz. Türlü güçlüklerle konut sahibi olma imkânını elde edebilen sabit ve dar gelirli insanların belirli kısıtlamalarla daha da zor ev sahibi olmalarının önlenmesi gerekmektedir.

2.6.3. Katma değer vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar

Yapı kooperatiflerinde KDV ile ilgili sorunlar, kooperatif arsasıyla ilgili KDV sorunları ve biten dairelerde KDV sorunları olarak iki alt başlık altında aşağıda incelenmiştir:

2.6.3.1. Kooperatif arsasıyla ilgili KDV sorunları

Yapı kooperatiflerinde asıl sorun kooperatif arsasının trampa sayılıp sayılmayacağı ile ilgilidir. KDV kanunu madde 2/5'e göre trampa KDV'ye tabidir. Bu duruma göre kooperatife kat karşılığı verilen arsalar da trampaya girer mi? Bu konu Danıştay kararları doğrultusunda şöyle izah edilebilir:

İnşaat işlerinde, "kat karşılığı olarak" arsanın müteahhit tarafından alınıp bağımsız bölümler halinde inşa edilerek satılması, piyasada yaygın olarak görülen bir inşaat türüdür. Müteahhit kat karşılığı almış olduğu arsayı, inşaat mukavelesi gereği bir kısmını arsaya karşılık, arsa sahibine inşa edip vermeyi vaat ederek inşaatı yapar.

²⁵⁶ GENÇYÜREK, Levent; a.g.m, s.26

Müteahhidin "kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi" gereği arsaya karşılık arsa sahibine verdiği bağımsız bölümlerin trampa olup olmadığı konusu, tartışmalıdır. Aslında trampa; tapuda iki ayrı kişi adına tescilli bulunan gayrimenkullerin yine tapuda sahiplerinin karşılıklı olarak değişmesidir. Oysa ortada böyle bir durum yoktur. Kat karşılığı inşaat işleri olayının trampa niteliğinde olmadığı konusunda Danıştay'ın 1975 tarihinde konuyla ilgili verdiği bir karar şöyledir: “*Vergi alacağını doğuran, devir, temlik ve trampa işlerinin tamamlanması, tapuya tescil ile gerçekleşir.*”

Arsa sahibi ile müteahhit arasında her hangi bir devir işlemi söz konusu olmaksızın, bir kaç daire ve dükkana isabet eden arsa payının arsa sahibi üzerinde bırakılarak, geri kalan kısmın müteahhit adına üçüncü kişilere satılmasında trampanın varlığı kabul edilemez.” ²⁵⁷

Arsa karşılığında arsa sahiplerine verilen bağımsız bölümlerin teslim olarak da kabul edilemeyeceği, VUK 19. maddesinde “*vergi alacağı vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğar*” denilmektedir. Vergiyi doğuran olayın verginin mevzuu ile karıştırılmaması gereklidir. Gelir vergisinde verginin mevzuu gerçek kişilerin gelirleridir. Vergiyi doğuran olay ise gelirin elde edilmesidir. Kurumlar vergisinde kurum kazancı verginin mevzuunu, kazancın elde edilmesi vergiyi doğuran olayı teşkil eder. Emlak vergisinde verginin mevzuuna bina veya arazinin maddi varlığı, vergiyi doğuran olay ise kanunda belli edilen sürelerin doğmasıdır.²⁵⁸

KDV'de verginin mevzuu mal teslimi ve hizmet ifasıdır. Vergiyi doğuran olay ise malın teslim edilmesi veya hizmetin yapılmasıdır. Veraset ve intikal vergisinde mevzuu ivazız intikallerdir. Ancak vergiyi doğuran olay intikal eden varlığa hukuken sahip olunmasıdır.

Konuyu bir de Borçlar Kanunu açısından ele alırsak Borçlar Kanununun 182. maddesinde, “*Genel olarak satım akdi öyle bir akittir ki, onunla satıcı satılan malı alıcının intizam ettiği semen karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti ona naat eylemek borcunu tahammül eder*” denilmektedir. Görüldüğü gibi satıcının malı teslim borcu ile alıcının mal bedelini ödeme borcu yasada açık olarak belirtilmektedir. Olayımızda teslim olgusunun olabilmesi için alıcıya naklin olması ve de tapu siciline kayıt olması gerekmektedir.

²⁵⁷ Danıştay 9. Daire E. 1974/2494 K. 1975/1349

²⁵⁸ ÖZBALCI, Yılmaz; *Vergi Kanunları. Yorum ve Açıklamaları*, Oluş Yayıncılık, İstanbul 1980 s. 54.

Danıştay'ın 1990 tarihinde konuyla ilgili verdiği karar şöyledir: *"3065 sayılı Katma Değer Vergisi kanununun 'Verginin konusunu teşkil eden işlemler' başlığı altında düzenlenen 1/1. maddesinde ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler Katma Değer Vergisi kapsamında sayılmıştır. Arsa teslimi karşılığında daire alınması ise, birbirinden ayrılması mümkün olmayan çok işlem niteliğinde olup, bu işlemin arsasını kat karşılığında müteahhide teslim eden arsa sahibi yönünde ticari bir muamele olmayıp arsanın değerlendirilmesi amacına yönelik bulunduğu kabulü gerekir"*. Sonuç olarak bu muamelenin trampa niteliğinde bulunmadığı Danıştay'ın süregelen içtihatlarında da görülmektedir.²⁵⁹ Bu itibarla müteahhidin arsa karşılığı inşa ettiği bağımsız bölümlerden bir kısmının arsa sahiplerine tesliminin Katma Değer Vergisi'ne tabi tutulması olanağı yoktur.

Görüldüğü gibi kat karşılığı satış vaadi sözleşmeleri, birbirinden ayrılması mümkün olmayan çok işlem niteliğinde olup bu işlemin trampa olmayacağı gibi bu durumu teslim olarak da kabul etmek mümkün değildir. Ayrıca böyle bir olayda arsa sahibine verilen bağımsız bölümlerin muhasebesinin olmadığı dolayısıyla bu durumun muhasebeleştirilemediği de açıktır. Yine olayın işletmenin muhasebe defterlerinde gösterilemediği, muhasebe usul ve prensiplerine uymadığı görülmektedir. Bu itibarla kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi gereği arsa sahiplerine verilen bağımsız bölümlerin Katma Değer Vergisi'ne tabi olmaması gerekir.

2.6.3.2. Bitirilen konutlarla ilgili KDV sorunları

Katma Değer Vergisi Kanunu'nda; kooperatiflere yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla herhangi bir istisna ve muafiyet tanınmamıştır. Bu nedenle kooperatifler, inşaatlarını "emanet usulü" ile yaptırımları halinde, satın aldıkları her türlü mal ve hizmet için KDV ödemek zorundadırlar. Kooperatif inşaatının bir müteahhide yaptırılması durumunda ise, kooperatif için müteahhit tarafından satın alınacak mal ve hizmetlerin KDV'si de müteahhit tarafından ödenecektir. Bu durumda da kooperatiflerin kendi adlarına yaptırdıkları her türlü mal ve hizmet alımları ile diğer giderleri, genel hükümler çerçevesinde KDV'ye tabi tutulacaktır.

3065 Sayılı KDV Kanunu'na göre 31.12.1997'ye kadar 150m²'ye kadar olan kooperatif konut teslimleri KDV'den muaf tutulmakta daha büyük konutlar ise KDV'ye tabi

²⁵⁹ Danıştay, Daire 28.5.1990 Tarih ve E. 1989/1359 K. 1990/1518

tutulmakta idi. 02.01.1998 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararıyla 150m²'lik konut teslimlerine % 1 KDV uygulanmaya başlanmıştır.

22.07.1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunu'nun 60.maddesiyle, Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 17. maddesinin 4. fıkrasına eklenen "k" bendi ile "sadece konut yapı kooperatiflerinin, ortaklarına yapacakları konut teslimleri" 01.08.1998 tarihinden itibaren(4369 sayılı kanunun 86/e maddesi) yeniden KDV'den istisna kapsamına alınmıştır. Bu istisna;

a) Sürekli geçerli olacak ve

b) Net alan sınırlaması olmayacaktır (teslim edilen konutların 150m²'yi geçmesi istisnayı etkilemeyecektir).

Ancak konut yapı kooperatiflerinin ortakları dışındaki kişilere konut teslimi ile diğer gerçek ve tüzel kişilere konut teslimlerinde; net alanı 150m²'den küçük olan konutlar için %1, 150m²'den büyük konutlar için %18 olarak uygulanacaktır.²⁶⁰

Kurumlar vergisi için belirttiğimiz düşüncelerimizi KDV konusunda da tekrar etmek durumundayız. Eğer amaç insanların sağlıklı konutlarda yaşamasını temin etmek ise maliyetleri en aza indirecek tedbirleri almak gerekmektedir. Bu amaçla KDV oranlarının yapı kooperatifleri için sıfırlanması o kooperatiflere kayıt olacak insanları teşvik edeceği gibi, inşaat sektörüne bir hareketlilik kazandıracaktır. Ayrıca inşaat sektörü ile doğrudan ilişkili olan yaklaşık 300 kalem malı üreten sektörler de bu durumdan müspet yönde etkilenecektir.

Ek 1 ve Ek 3 deki anket formlarıyla deneklere sorulan sorulardan alınan cevaplarda özellikle KDV yönünden yaşanan sıkıntılardan söz edilmiştir. Yapılan son düzenlemelerle kooperatif binalarının yapımlarında herhangi bir KDV muafiyeti ve istisnası söz konusu olmamaktadır. Yapı kooperatiflerinin büyük çoğunluğu inşaatlarında daha az maliyetli olduğu için emanet usulünü tercih etmektedir. Maliyetten kaçınmak için emanet usulünü tercihe den kooperatifler bile % 18 gibi bir KDV yüküyle karşı karşıya bulunmaktadır.

Devlet konut açığının kapanmasına büyük katkıları olan yapı kooperatiflerine destek sağlamak yerine onların işini iyice zorlaştırmaktadır. Hâlbuki özellikle emanet usulüne göre bina yapan yapı kooperatifleri KDV'den ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutularak desteklenmelidir. İnşaat sektörü yaklaşık 150 sanayi kolunda üretilen 300 kalem malı kullanmaktadır. Buralarda yaşanacak daralmalar otomatikman yan sanayi kollarında işsizlik olarak kendini gösterecektir.

²⁶⁰ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, ss.481–482

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSMAN SORUNLARI

Yapı kooperatiflerinin finansman konusunda karşı karşıya kaldıkları sorunları tespit etmek amacıyla yaptığımız anket çalışmasında hazırlanan anket formları Erzurum’da tespit edilen yapı kooperatifleri arasından seçilen 136 yapı kooperatifine ulaştırılmış bunlardan 97’sinden söz konusu çalışmaya katılım sağlanmıştır.

Sağlanan bu bilgiler % 95 güvenirlik derecesinde ki kare testine tabi tutulmuştur. Bu testte yapı kooperatiflerinin finansman sorunlarının tespitiyle beraber bu sorunların yapı kooperatiflerinin yönetimine etkisi de gözlemlenmeye çalışılmıştır. Yapılan ki kare testinde çıkan sonuçlardan ortalamanın üzerinde olanlara herhangi bir işlem uygulanmamıştır. Söz konusu anket çalışmasından elde edilen bulgulara göre bu bölüm hazırlanmıştır.

3.1. Yapı Kooperatifleri’nde Finansman

Dünyadaki konut üretim sektörünün sorunlarının başında finansman sorunu gelmektedir. Konut sorununun çözümü için geliştirilen finansman sistemleri şöyledir:

3.1.1 Finansman sistemleri

Etkin bir konut finansmanı sisteminde bulunması gereken başlıca özellikler şu şekilde sıralanabilir:

1- İyi işleyen bir konut finansman sistemi mevduat toplama bakımından diğer mali kuruluşlarla eşit düzeyde rekabet edebilecek düzeyde olmalıdır.

2- Uzun vadeli ipotek kredisi verirken kredi veren kurumların karşılaşacağı faiz oranı riskini minimize etmek için uzun vadeli mevduat toplamada sıkıntıyla karşılaşıldığı takdirde, bu kurumların yurt dışından borçlanabilmeleri mümkün olmalıdır.

3- Hane halkının taleplerine göre ipotek enstrümanları geliştirilmiş olmalıdır. Yüksek enflasyon düzeyinin yaşandığı ülkelerde enflasyona endekslenmiş enstrümanlar olmalıdır. Ayrıca kredi verenin de yeterli bir şekilde korunmasını sağlayacak önlemler alınmalı, örneğin haciz prosedürü basit ve hızlı hale getirilmelidir.

4- Hükümet gerekli likidite imkânlarını sağlayarak finansal aracılığın etkinliğini artırıcı önlemler almalıdır. Bahsedilen önlemler, uygun hukuki çerçevenin sağlanması, kredi

veren kurumların gözetiminin yapılması, rekabetin teşvik edilmesi ve fon toplama maliyeti ile ipotek kredilerinin faiz oranları arasındaki marjın azaltılmasıdır.²⁶¹

Ülkelerin gelişmişliği, sermaye piyasalarının yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim, vb. faktörlerin etkisi ile her ülke bir veya birden çok konut finansman sistemine sahip olur. Konut fonlarının oluşturulması, kullanılması ve bu işlerde aracılık eden kurumların yapısı, işleyişi her ülkeye göre farklılıklar gösterir. Bir ülkenin konut sorununun çözümü, o ülkenin kendi şartlarına göre hazırlanmış ve piyasaya bağlı bir kurumsal konut finansmanı sistemine sahip olmasına bağlıdır. Konut finansman sistemleri ana hatlarıyla, fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından dört grupta toplanmaktadır:

- 1- Doğrudan Finansman Yöntemi/Sistemi (The Direct Route),
- 2- Sözleşme-Mukavele Yöntemi/Sistemi (The Contractual Route),
- 3- Mevduat Finansmanı Yöntemi/Sistemi (The Deposit Financing Route),
- 4- İpotek Bankası Yöntemi/Sistemi (The Mortgage) - İpoteğe Dayalı.

3.1.1.1. Doğrudan finansman yöntemi

Bu finansman sistemi aslında, konut edinmek için kaynak ihtiyacı olanların, ya kişisel ilişkilerle ya da iş ilişkileri vasıtasıyla fona sahip finansal fazlası olan kişilerden doğrudan fon sağlamalarıdır. Daha çok gelişmiş bir konut finansman sisteminin olmadığı gelişmekte olan ülkelerde yaygın olan bir sistemdir. İyi gelişmiş bir konut finansman sisteminin olmadığı bir ekonomiye sahip ülkelerde hatta gelişmiş ülkelerde bile genellikle aile büyüklerinin konut sahibi olmak isteyen ailedeki gençlere yardım ettikleri bilinen bir gerçektir. Böylelikle bu yardımlar çoğu zaman konut satın almak için gerekli olan ilk peşinatın (downpayment) karşılanması şeklinde olmaktadır. Bu finansman sisteminin az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere has bir yöntem olmasının yanında, sanayileşmiş gelişmiş ülkelerde de finansal kurumların mali sıkıntıya düşmeleri ve konut sektörüne yönelik fon plasmanlarını azaltmaları halinde konut almak isteyenlerin de bu yöntemle başvurduğu bilinmektedir.²⁶²

²⁶¹ NUROLBANK; **Dünyada ve Türkiye’de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler**, Raporu Hazırlayanlar: HARMANKAYA, Gökhan; YURDAKONAR, Timur; TOKA, Alev; ERGİN, Aslı; ŞENER, Barkın; Nurolbank Yayını, İstanbul, 2002, ss:29–30

²⁶² NUROLBANK; a.g.e, s.31

3.1.1.2. Sözleşme-mukavele finansman yöntemi

Konut satın almak isteyenlerin sahip oldukları tasarruflar konut almaları için yeterli olmayabilir. Kendi tasarruflarıyla konut alamayan kişilerden yola çıkılarak oluşturulan bu sistemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar bizzat potansiyel konut alıcılarının sahip olduğu tasarruflardır. Sisteme yeni katılanların tasarrufları, kendileri krediye hak kazanana kadar bekletilerek bekleme dönemi bitmiş konut alıcılarına verilmesi ile oluşur. Bu da sisteme devamlı yeni alıcıların katılmasını gerektirir. Tasarruf sahipleri bu finansman yönteminde uzmanlaşmış kuruma tasarruflarını yatırmakta ve yatırım dönemi boyunca piyasaya göre piyasa fiyatlarının altında faiz getirisi elde etmektedirler. Bekleme sona erdiğinde bekletilen tasarrufun daha önceden belirlenen katı kadar kredi almakta ve almış olduğu bu krediye piyasa faiz hadleri altında faiz ödemektedir. Bu şekilde kişiler belirli sürelerle, piyasa faiz hadlerinin altındaki maliyetlerle birbirlerini finanse ederler. Genelde devlet sübvansiyonları da sisteme katılanlara uygun olmaktadır. Bir yerde sistemi bu sübvansiyonlar cazip kılmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin, sosyal güvenlik fonları, konut finansmanında kullanılmaktadır; çünkü genelde gelişmemiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, bu fonlar diğer kurumlarınkine göre daha fazladır. Brezilya bu sistemi en iyi kullanan ülkelerden biridir. Sözleşme yöntemini kullanan diğer ülkeler arasında Meksika ve Filipinler sayılabilir.²⁶³ Sözleşme sistemi, Bausparkassen gibi özel kurumlarıyla Almanya'da ve çok sayıda finansman kurumu aracılığıyla işletilen konut tasarruf kurumlarıyla Fransa'da gelişmiş ve kurumsallaşmıştır.²⁶⁴

Almanya ve Avusturya'da mukavele sistemi Yapı Tasarrufu Sandıkları'na yürütülmektedir.²⁶⁵ Bu ülkelerde gelişmiş bir kira sektörü vardır ve kira sektörü gelişmemiş İngiltere gibi ülkelerde bu sistem kullanılmamaktadır. Ülkemizde uygulanan toplu konut sistemi ve araba alım kampanyaları gibi uygulamalar temelde bu sisteme benzemektedir. Nitekim bu sistemin benzeri Türkiye Emlak Bankası tarafından 1988 yılına kadar verilen konut kredilerinde ve Toplu Konut Dairesi tarafından açılan ferdi kredilerde uygulanmıştır.

²⁶³ BOLEAT, Mark; **National Housing Finance Systems**, A Comparative Study. Croom Helm Ltd., London, 1985 s: 9

²⁶⁴ ASLAN, Hanifi; a.g.e, s.99

²⁶⁵ ASLAN, Hanifi; a.g.e, ss. 99–100

3.1.1.3. Mevduat finansmanı yöntemi

Belki de konut finansman sistemleri içinde en yaygın olanı, mevduat toplayan kurumların toplamış oldukları mevduatların bir kısmını ya da hepsini daha sonra konut finansmanına yönlendirmesine dayanan mevduat finansman yöntemidir. Bunun sebebi, sistemin, daha önce bahsedilen konut finansman müesseselerinden birçoğunu ihtiva etmesi ve bu müesseselerin de genel olarak mali araçların en önemlilerini teşkil etmeleridir. Mevduat finansmanı sistemine dâhil olan müesseseler, hemen hemen bütün bankacılık hizmetlerini gören ticari bankalar, daha çok ferdi tasarruflarla ilgilenen tasarruf bankaları ve yapı toplulukları veya tasarruf ve kredi birlikleri olarak bilinen müesseselerdir. Sistem, bütün bu müesseselerden mevduat toplayıp bunları çeşitli yollarla ödünç vererek çalışır. Mevduat toplama başta gelen bir fonksiyondur. Daha sonra, toplanan fonların nerelere tahsis edileceğine karar verilmelidir.²⁶⁶ Örneğin ticari bankalar, topladıkları mevduatları çeşitli alanlara plase ederler. İşte bu alanlardan biri de konut almak isteyenlere verilen ipotek kredileridir. Mevduat finansmanı kurumlarına örnek olarak İngiltere'deki Building Societies ve A.B.D'deki Loan and Savings Associations gösterilebilir. Bu iki kurum topladıkları mevduatları, konut finansmanına kanalize etmektedirler.²⁶⁷

Bu kurumlar, mevduatlarını artırarak ve bu mevduatları çeşitli yollarla ödünç vererek faaliyet gösterdikleri için onlar açısından önemli olan mevduat toplamak ve sonra bu mevduatlara ne yapılacağına karar vermektir. Bu ise konut kredisinin diğer alanlara verilen krediler ile rekabet etmesi anlamına gelmektedir ve faiz oranı uygun bir seviyededir. Piyasa seviyesinde olmasa bile darlıklar meydana gelmektedir. Bunun yanı sıra mali kurumlar arasında mevduat toplama bakımından bazı ölçütlere göre ayırım yapılabilir, örneğin vade yapısı uzun ve kısa vadeli mevduat toplayan kurumların ayırımının yapılması gibi. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda kamu açıkları olduğundan, hükümetler bu açıkları kapatmak için özel tasarruflara yönelmektedirler.

Kamu, söz konusu açıklarını kapatmak için hem yüksek faiz uygulaması yapmakta hem de kendisine fon aktaran tasarruflara vergisel avantajlar sağlamaktadır. Bu durum piyasadan mevduat toplamakta olan mali kurumlar arasında, kamu kurumları lehine rekabetin bozulması sonucunu doğurmaktadır. Kamu tarafından uygulanmakta olan ve mevduat toplayan kurumları olumsuz etkileyen bir diğer husus da faiz hadleri üzerindeki

²⁶⁶ ASLAN, Hanifi; a.g.e, ss.106–107

²⁶⁷ BOLEAT, Mark; a.g.e. s.10

kamu kontrolleridir. Bu tür kontrol, negatif faiz uygulaması sonucunu doğurduğundan tasarruf sahiplerini mevduat yatırmaktan caydırmaktadır.²⁶⁸ Mali kurumlara akan fonların artması ve dolayısıyla mevduat finansmanı sisteminin etkin bir şekilde çalışması için, kamunun bu tür kontrollerden kaçınması ve fon arz ve talebinin piyasa mekanizması çerçevesinde karşılanmasını engellememesi gerekmektedir.²⁶⁹

Negatif faiz, yatırılan mevduatlara verilen faizlerin enflasyon oranının altında kalmasını ifade etmektedir. Bu durumda, yatırılan mevduat reel olarak herhangi bir getiri sağlamayacağı gibi değer yitirecektir. Mevduat finansman sistemini uygulayan uzman müesseselerin hâkim durumda bulunduğu birkaç gelişmiş ülke bulunmaktadır. A.B.D. ve İngiltere en başta zikredilmelidir. Diğer ülkelerden Avustralya, Yeni Zelanda, Güney Afrika ve İrlanda da bu kategoriye dâhildir. Mevduat sistemindeki kurumlar A.B.D’de gelişen ve birçok ülkede tecrübe edilen tasarruf ve kredi birlikleri ile İngiltere ve onunla yakın münasebet içinde bulunan ülkelere bulunan yapı topluluklarıdır.²⁷⁰

3.1.1.4. İpotek bankası (Mortgage) yöntemi

İpotek bankası yöntemi aynı zamanda ipoteğe dayalı finansman yöntemi olarak da bilinmektedir. İpotek bankaları, ipotek sürecini (kredilendirme, fonlama, fonların satışı, kredi hizmetleri gibi) kendileri yürütmektedirler. Böylece konut almak isteyen kişilerin kredi başvurularından kredi geri ödemesinin bittiği ana kadar, uzun yıllar süresince ödünç alanlarla ipotek bankaları arasında tam bir hizmet ilişkisi sürmektedir. Yapılan ipotek, borcun ödenmesini güvence altına almak için, mülkün rehin alınmasıdır. Genellikle mülk, konut şeklindeki gayrimenkuldür. Borç ise banka veya başka bir ödünç veren tarafından konutun satın alınması için, alıcıya verilen kredidir. William Attebery’nin de belirtmiş olduğu üzere ipotek, borç ödemelerini güvence altına almak için bir mülk teminatıdır.²⁷¹

3.1.1.4.1. İpotekli konut finansman sisteminin gelişimi

Başlangıçta karşılıklı yardım sandığı niteliğinde kurulan konut finansman kuruluşları, giderek iş hacimlerini geliştirmiş, devletin sağladığı vergi avantajı ve diğer finans

²⁶⁸ STRUYK, R. Jack; TURNER, M. Arthur; **Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Developing Country, US Agency For International Development**, The Office of Housing and Urban Programs, Washington D.C.,1987., s:7

²⁶⁹ ALP, Ali; a.g.e, s.25

²⁷⁰ ASLAN, Hanifi; a.g.e, s.106–107

²⁷¹ ASLAN, Hanifi; a.g.e, s.2

kuruluşlarının konut alanındaki faaliyetlerine getirilen sınırlamalar gibi desteklerle de temel kaynaklarını kişisel birikimlerden alarak kısa dönemli borçlanmalarla, ortalama vadesi 30 yıla varan uzun dönemli konut kredilerini finanse etmişlerdir.²⁷²

ABD’de temel ipotekli finansman hukuku İngiliz hukuk sisteminden gelmiştir. Ancak uygulamada eyaletten eyalete farklılıklar görülebilmektedir.²⁷³

Ülkelerin gelişmişlik düzeyleri ve sermaye yapılarındaki farklılıklar, ipotekli konut finansmanı sisteminin gelişim sürecinin ve sistemin uygulanmasının ülkeden ülkeye çeşitlilik göstermesine neden olmuştur.²⁷⁴

İyi bir konut finansmanı sisteminden, konut ihtiyacını karşılaması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli ilişkinin kurulmasına bağlıdır. Bu ilişkinin dengeli kurulamaması, finansman ihtiyacının karşılanmasına engel olur.²⁷⁵

Uzun vadeli ipotek kredilerinin oluşması sermaye piyasalarında uzun vadeli yatırımcıların bulunmasına bağlıdır. Bu uzun vadeli yatırımcılar genelde özel emeklilik sandıkları, sigorta şirketleri gibi kurumsal yatırımcılardır.²⁷⁶

Bireysel konut alıcılarına, konut satın alınması için uzun dönemli kredi (mortgage) sağlayan finans sistemleri, sanayileşmiş ülkelerde hızlı şehirleşmenin başlamasıyla gelişmiş ve bu ülkelerde standartlaşmış konut üretimi ve satışına yönelik geniş ölçekli piyasaların ortaya çıkması bu sayede mümkün olmuştur.²⁷⁷

1970 Ekonomik Buhranıyla beraber artan enflasyon ve faiz oranlarının yükselmesi, konut finansman kuruluşlarını sıkıntıya sokmuş ve konut finansman kuruluşları kısa vadeli kaynakların yetersiz kalmasından dolayı yeni kredi taleplerini karşılamak amacıyla, sermaye piyasaları kanalıyla uzun vadeli kaynaklara yönelmişlerdir.

²⁷² DPT, **Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yayın No: DPT: 2432- ÖİK: 490, Ankara 1996, s. 76

²⁷³ Charles F. Floyd; **Real Estate Principles**, Third Edition, Longman Financial Services Publishing, Chicago 1990, s.306

²⁷⁴ GOLDSTIN, Ronald; **Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process**, Real Estate Law Journal, Winter, 1993, New York, s. 286

²⁷⁵ GÜVENÇ, Meltem; **Konut Sorununun Çözümünde Konut Finansmanın Rolü**, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003, s. 79

²⁷⁶ KARAGÖZ, Atıl; **“Mortgage Piyasası Ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”**, Active Bankacılık Ve Finans Dergisi, Şubat-Mart, 1999, İstanbul, s.3

²⁷⁷ ÇALIŞKAN, Enise; **İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Uygulaması ve Vergilendirilmesi**, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Bölümü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2006 s.26

Konut finansmanı genel olarak hükümetler tarafından müdahale edilen bir alandır. Bu müdahaleler, konut finansmanına fon akışını kolay hale getirmek ve konut sahipliğinin artmasını sağlamak için alınan önlemlerdir. Hükümetler mali düzenlemeler, mali yardımlar, kredi ve ipotek garantileri ve dolaysız yardımlarla konut finansmanına müdahale edebilmektedir.²⁷⁸

3.1.1.4.2. Dünyada tutsat (mortgage) yöntemi uygulamaları

İpotekli konut kredileri, karmaşık ve yüksek değerli ürünler olup birçok yönden hukuk ve politikalarla ilgilidirler. AB ekonomisinin önemli bir yüzü olan ipotekli konut kredisi piyasaları, AB üyesi devletlerin tümünde de genel ekonominin çok önemli ve kritik bir unsurunu oluşturmaktadır. İpotekli konut kredileri ülkeden ülkeye fark arz etmektedir. Bu farklılık, devletin konut piyasalarına doğrudan müdahalesi, ihtiyatlı ve tedbirli kanun hükümleri, ipotek piyasalarında rekabet düzeyi, konut kira piyasasının koşulları ve ipotekli kredilerin risk algılamaları gibi faktörlere bağlı ve bu faktörlerle ilişkilidir.²⁷⁹

Özellikle gelişmiş ülkelerde ipotek piyasaları büyük piyasalardır. Bu piyasaya, özellikle de konutlara akan ipotek kredisi tutarlarına oldukça büyük bir kamu ilgisi vardır. Bunun arkasındaki temel düşünce, konut ediminin teşvik edilmesidir. Bu nedenle konut edinimiyle ilgili kredilerin koşulları ve bunların elde edilebilirlikleri, sürekli olarak hükümetlerin programlarına girmekte ve genel politikaları etkilemektedir.²⁸⁰

3.1.1.4.2.1. ABD’de ipoteye dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları

Konut finansmanında ipoteye dayalı menkul kıymetleştirme uygulamalarının gerçekleştirildiği ikinci el piyasaların en çok geliştiği ülke olan ABD’de, kamusal ya da kamu destekli kurumların ipotek piyasalarının gelişiminde çok büyük katkıları bulunmaktadır. Değinilen bu kurumlardan Ginnie Mae tamamen ABD Hükümeti’nin sahip olduğu bir kurum olmakla beraber, Fannie Mae ve Freddie Mac ise hükümet tarafından desteklenen ve hisse senetleri New York Borsası’nda işlem gören kurumlardır. Konut finansmanında öncü durumdaki bu kurumların dışında, özel sektör kuruluşları tarafından da

²⁷⁸ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, 26

²⁷⁹ TBB Bankacılık ve Araştırma Grubu, “Avrupa Birliği’nin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarına İlişkin Politikası”, TBB Bankacılar Dergisi, Sayı: 56, Mart 2006, s.69

²⁸⁰ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İMKB Yayınları, İstanbul, 2000, s.39

ipoteke havuzları oluşturulmakta ve ipoteye dayalı menkul kıymet ihraçları gerçekleştirilmektedir.

ABD’de ikinci el ipotek piyasasındaki faaliyetler, öncelikle, 1938 yılında Fannie Mae’nin hükümet tarafından kurulması ile başlamıştır. Fannie Mae’nin kuruluş amacı, hükümet garantisi taşıyan FHA (Federal Housing Administration) ve VA (Veterans’ Administration) tarafından sigortalanmış ipotek kredilerini satın almak ve bu sayede bu kredilere ikincil bir piyasa yaratmaktır. İlerleyen yıllarda Fannie Mae’nin varlığına rağmen istenilen seviyeye erişememiş olan ipotek piyasası nedeniyle kurum, kuruluşundan 30 yıl sonra 1968 yılında kamu mülkiyetinden çıkartılıp iki kurum haline getirilerek yeniden organize edilmiştir. Belirtilen bu iki kurumdan bir tanesi hisse senetleri borsada alınıp satılır hale getirilen ve hükümet tarafından destekli özel bir yönetim yapısına kavuşan mevcut Fannie Mae, bir diğeri ise ABD Hükümeti’nin tamamen kontrolünde olan Ginnie Mae’dir.

1968 yılında yeniden yapılanmasıyla birlikte Fannie Mae, 1970 yılından itibaren hükümet garantisi taşıyan FHA ile VA tarafından sigortalanmış ipotek kredilerinin dışında kalan ve konvansiyonel ipotek kredileri (conventional mortgages) olarak adlandırılan kredilerin de alım satımını yapmaya başlamıştır. 1981 yılından itibaren ise ipoteye dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymet ihracına başlayan kurum, yatırımcıların değişen beklentilerine uygun olarak 1986 yılında, ilk defa, getirisi ayrılan ipoteye dayalı menkul kıymetleri ihraç etmiştir. Bugün, Fannie Mae tarafından ihraç edilen ödeme aktarmalı menkul kıymetler “Fannie Mae MBS” olarak adlandırılmakta ve bunlara ilişkin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanında yapılması yine Fannie Mae’nin garantisi altında olmaktadır.

ABD’de ikinci el piyasalarda faaliyetlerini sürdüren bir diğerkurum ise, Ginnie Mae’dir. Bu kurum, ABD Hükümeti tarafından ülkedeki menkul kıymetleştirme uygulamalarını başlatmak ve teşvik etmek amacıyla Konut ve Kent Geliştirme Bakanlığı (U.S. Department of Housing and Urban Development) bünyesinde Fannie Mae’den ayrılarak 1968 yılında oluşturulmuştur. Asli fonksiyonu, ipotek piyasasını desteklemek ve piyasaya yönelik likiditeyi arttırmak amacıyla ipoteye dayalı menkul kıymet ihraç etmek olup, bu amaç doğrultusunda sadece FHA ve VA tarafından sigorta edilmiş ipotek kredilerini bir havuzda toplayarak bunları ödeme aktarmalı bir yapıda menkul kıymete dönüştürmektedir. Bu çerçevede, ilk defa 1970 yılında, hükümet garantili ipoteye dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetler, Ginnie Mae tarafından ihraç edilmiştir. Ginnie Mae

ihraçlarında kullanılan menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanında yapılması (the timely payment of principal and interest) ABD Hükümeti'nin tam güveni ve kredisi (full faith and credit of the United States) ile garanti altındadır. Bu nedenle Ginnie Mae kâğıtlarına olan yatırımcı güveni de son derece yüksektir.

Günümüzde Ginnie Mae tarafından ihraç edilen menkul kıymetler, GNMA I ve GNMA II şeklinde iki ana grup altında toplanmaktadır. Aşağıda yer alan tablo, bu iki grup arasındaki temel farklılıkları göstermektedir.²⁸¹

Tablo 3.1. GNMA I ve GNMA II Arasındaki Temel Farklılıklar

	GNMA I	GNMA II
İpotek Havuzlarındaki Kredi Veren Sayısı	Bir	Bir veya birden çok
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Türleri	Benzer vade ve aynı faiz oranlarına sahip tek aile konut kredileri (Sabit faizli, indirimli, dereceli ipotek kredileri), mobil ev kredileri, inşaat kredileri ve proje kredileri	GNMA I ile aynı; ancak burada değişken faizli ipotek kredileri var, inşaat ve proje kredileri yok
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Faiz Oranı Sınırları	Menkul kıymet faiz oranı üzerinden %0,5	Menkul kıymet faiz oranı üzerinden %0,5-%1,5
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Geçen Vadesi	Sadece yeni düzenlenmiş ipotek kredileri (düzenlendikten sonra en çok 2 yıl geçmiş)	Sadece yeni düzenlenmiş ipotek kredileri (düzenlendikten sonra en çok 2 yıl geçmiş)
Garanti	Faiz ve anaparanın tam ve zamanında ödenmesi ABD Hükümeti'nin garantisi altında	Faiz ve anaparanın tam ve zamanında ödenmesi ABD Hükümeti'nin garantisi altında
İpotek Havuzunun Asgari Büyüklüğü	Tek aile konut kredileri için 1 milyon \$, diğer krediler için 500.000 \$	1 milyon \$
Minumum Yatırım Tutarı	25.000 \$	25.000 \$
Ödeme Tarihi	Her ayın 15'i	Her ayın 20'si

Kaynak: Enise Çalışkan'ın İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Uygulaması ve Vergilendirilmesi, adlı tezinden alınmıştır.

²⁸¹ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s. 27

Hükümet garantisi dışında kalan konvansiyonel ipotek kredilerinin satın alınarak bunların da menkul kıymetleştirilmeleri amacıyla, Amerikan Kongresi tarafından 1970 yılında özel şirket statüsüne sahip Freddie Mac kurulmuştur. Freddie Mac kuruluş amacına uygun olarak, ilk defa 1971 yılında konvansiyonel ipotek kredileri ile desteklenmiş ödeme aktarmalı yapıya sahip Katılım Sertifikaları (Participation Certificates-PCs) olarak da bilinen menkul kıymetleri ihraç etmiştir.²⁸²

Freddie Mac'in ihracını gerçekleştirdiği sertifikalar, kurumun tasarruf ve kredi birlikleri, tasarruf ve ticari bankalar ve ipotek bankalarından satın aldığı ipotek kredileri ile oluşturduğu havuzları temsil eden menkul kıymetlerdir. Böylece Freddie Mac, sözkonusu kurumlara finansman açısından yeni alternatifler sunmuş olmaktadır. Kurum, ihracını gerçekleştirdiği sertifikaları alanlara, bunlara ilişkin anapara ve faizin tam ve zamanında ödenmesini kendisi garanti etmektedir.²⁸³ Burada belirtilen sertifikalar en az 1.000 \$'lık kupürler halinde satışa çıkartılmakta ve anapara ve faiziyle ilişkili ödemeler her ayın 15'inde gerçekleştirilmektedir. Ayrıca kurum, 1983 yılında, ilk defa olarak, bir diğer ipoteye dayalı menkul kıymet türü olan "teminatlı ipotek yükümlülükleri" ni ihraç etmiştir.

ABD'de hükümetin tamamına sahip olduğu Ginnie Mae ile hükümet tarafından desteklenen Fannie Mae ve Freddie Mac tarafından gerçekleştirilen ipoteye dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları, kısa zamanda bu yolla kendilerine alternatif fon kaynakları yaratmak isteyen özel sektör kuruluşlarını da teşvik etmiştir. 1977 yılında Salomon Brothers ve Bank of America'nın öncülüğünde ABD'de hükümet garantisi olmayan konvansiyonel ipotek kredileri ile teminatlandırılmış ödeme aktarmalı menkul kıymetler ihraç edilerek ipoteye dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları özel sektörde de başlamıştır. Öncü bu uygulama ile birlikte, özel sektör kuruluşları da kendi ipotek havuzlarını oluşturmuşlar, bu havuzlardaki kredilerle teminatlandırılmış menkul kıymetleri sigortalatıp risk derecelerine göre değerlendirme aldıktan sonra menkul kıymetleştirmeyi gerçekleştirmişlerdir. Kamusal ya da kamu destekli kurumların ihraç edecekleri menkul kıymetler hükümet veya kurum garantisi taşımaları nedeniyle, yatırımcı güveni açısından özel sektör ihraçlarına kıyasla daha avantajlı konumdadırlar. Bu nedenle, özel sektör kuruluşları ihraç edecekleri menkul kıymetler için ek teminatlar sağlamak ve kamusal menkul kıymetlere göre daha fazla faiz vermektedirler.

²⁸² ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s. 27

²⁸³ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s.27

Ayrıca, kamu ya da kamusal destekli kurumların menkul kıymetleri derecelendirmeye tabi değilken, özel sektör ihraçları derecelendirilmektedirler.²⁸⁴

3.1.1.4.2.2. Avrupa Birliği'ne üye ülkelerde ipotekle dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları

Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde de ABD'de olduğu gibi ipotek kredisi vermekte ve menkul kıymetleştirmede ipotek bankaları, yapı toplulukları, yapı tasarruf sandıkları, ticari bankalar ve tasarruf bankaları gibi uzmanlaşmış finans kurumları bulunmaktadır. Özellikle geçmiş çok uzun yıllar öncesine dayanan İpotek Bankacılığı sistemi tüm AB ülkelerinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Ancak, Avrupa'daki ikinci el ipotek piyasalarının gelişimi Amerikan örneklerine kıyasla daha yavaş gerçekleşmiştir. Bunun en önemli nedeni; AB yasalarının garanti şeklindeki kamu desteğini yasaklaması sonucunda ilgili ülkelerde kamusal ya da kamu destekli merkezi bir ikinci el kuruluşunun bulunmamasıdır. Böyle bir kuruluşun piyasalarda olmayışı, yatırımcılara yapılacak anapara ve faiz ödemelerindeki garantinin sadece kredi değerliliği yüksek bir banka veya uzman sigorta kuruluşunca verilmesine ve bunun sonucunda da maliyetlerin artmasına neden olmaktadır. Ayrıca, birçok Avrupa ülkesinde ipotek kredilerinin çoğunluğunun değişken faizli kredilerden oluşması, benzer nitelikteki kredi havuzlarının düzenlenmesini ve bunlara dayalı menkul kıymetleştirmeyi engellemektedir. AB'ye üye ülkelerde birinci el piyasalar açısından gayrimenkul finansman sistemini değerlendirdiğimizde ise, üye ülkelerde ipotek kredilerinin konut değerlerine oranının ortalama % 75'ler civarında olduğu, vadelerin de 30 yıla kadar uzayabildiği görülmektedir. Aşağıda diğer AB ülkelerine kıyasla daha gelişmiş ipotek piyasalarına sahip olan Almanya, İngiltere, Fransa ve İspanya'daki ipotekle dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları ele alınmıştır.²⁸⁵

AB'ye üye ülkeler arasında en gelişmiş birinci ve ikinci el ipotek piyasasına sahip olan ülke Almanya'dır. Ülkede konut finansmanı çoğunlukla Yapı Tasarruf Sandıkları (Bausparkassen), İpotek Bankaları (Hypothekenbanken) ve kooperatif bankaları vasıtasıyla sağlanmaktadır. Bu kuruluşlar tamamen özel sermayeli kuruluşlar olup, kaynaklarını sadece uzun vadeli ipotek kredileri şeklinde kullanırlar. Bunların kısa vadeli kredi açmaları yasaklanmıştır. Alman ekonomisinin istikrarlı olması, enflasyon ve faiz

²⁸⁴ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s.28

²⁸⁵ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s. 28

politikalarında istikrarsızlığın yaşanmaması birinci el piyasada konut kredisi ve finansmanı sorununun oluşmadığını göstermektedir. Almanya’da 2007 yılsonu itibariyle 3,2 trilyon avro’luk hacme ulaşan ipotekli konut kredisi piyasasının varlığına rağmen, ABD’de benzeri gelişmiş bir ikinci el piyasa bulunmamaktadır. İyi işleyen bir konut finansman sisteminin bulunması, kurumların sermaye yeterliliğine ve uzun vadeli düşük fonlama maliyetleri ile borçlanma imkânlarına sahip olmaları ve merkezi bir ikinci el kuruluşunun bulunmaması ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirmeye olan talebi azaltmaktadır. Ülkede ipotek kredilerinin ancak % 24’lük bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bu oran, 2007 sonu itibariyle 10 trilyon dolara yaklaşan ipotekli kredi piyasasının % 50’sinden fazla bir kısmının menkul kıymetleştirildiği ABD ile kıyaslandığında oldukça düşük kalmaktadır. Alman konut finansman sisteminde faaliyetlerini sürdüren başta ipotek bankaları olmak üzere tüm kurumlar uzun vadeli kredi verebilmek için gerekli olan fonları çoğunlukla, “pfandbrief” adı verilen “ipoteğe dayalı tahvilleri” ihraç ederek sağlamaktadırlar. Ülkede, 2007 sonu itibariyle 182,5 milyar dolarlık hacme ulaşan pfandbrief sistemi ise şu şekilde işlemektedir: Herhangi bir kişi ya da kurum tarafından ipotek bankasına yapılacak kredi taleplerinde, öncelikle banka tarafından karşı tarafın gösterdiği gayrimenkuller üzerine ipotek konulmakta ve sadece ipotek miktarı kadar kredi açılmaktadır. Daha sonra, banka tarafından kredi miktarına uygun bir tutarda pfandbrief (ipoteğe dayalı tahvil) ihracı yapılır ve sermaye piyasalarında satışa geçilir. Dolayısıyla banka, karşı tarafa ipotekli konut kredisini açıktan pfandbrief’lerin (ipoteğe dayalı tahvillerin) satışına kadar geçen süre içerisinde kullandığı krediyi kendi öz kaynaklarından karşılamak zorundadır.²⁸⁶ Böyle bir durumda, pfandbrief’leri (ipoteğe dayalı tahvilleri) satın alan yatırımcılara ödemelerin garanti edilebilmesi için bankanın sürekli olarak yeni ipotekli konut kredisi yaratabilmesi gerekmektedir. Bu sistemde, ödeme aktarmalı yapının aksine ipotek kredileri kurumun bilançosunda kalmakta ve kredilere ilişkin tüm riskler kurum tarafından üstlenilmektedir. Böyle bir sistemin varlığı ipotek kredilerinin yasal olarak el değiştirmesinin zor olduğu durumlarda uygun bir alternatif olarak değerlendirilmelidir; ancak yine de pfandbrief (ipoteğe dayalı tahvil) sisteminin varlığının çok iyi işleyen bir birinci el ipotek piyasasının varlığına bağlı olduğu unutulmamalıdır.

İngiltere, ipotekli konut piyasasında 1,1 trilyon avro’ya yaklaşan hacmi ile AB ülkeleri içerisinde Almanya’dan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Almanya’da olduğu gibi

²⁸⁶ GÜLŞEN, Abdülkadir; “Gelişmiş Ülkelerdeki İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Şubat 2008, s.23

İngiltere’de de büyük bir ipotekli konut kredisi piyasası olmasına rağmen, bu piyasanın 2007 yılı itibariyle ancak % 8’lik bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bunun en önemli sebebi ise, 1850’lerden itibaren İngiltere konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdüren ve ülkede kullandırılan ipotekli konut kredilerinin yaklaşık % 70’lik bir kısmını sağlayan “yapı toplulukları” (Building Societies) dır. Halifax, Nationwide, Bradford&Bingley ve Leeds Permanent gibi önde gelen yapı toplulukları aynen ipotek bankaları gibi hizmet sunmakta olup, faaliyetleri yalnızca ipotekli konut kredisi vermek ve emlak komisyonculuğu yapmak olarak sınırlandırılmıştır. Yapı toplulukları, konut bedelinin % 90’ına kadar 20–25 yıl vadeli kredi vermekte olup, verdikleri bu krediler şartları her yılın ekonomik koşullarına göre değişebilen değişken faizli ipotek kredileri şeklindedir.²⁸⁷ İngiltere’de ipotekli konut kredilerinin değişken faizli olarak verilmesi sayesinde fon maliyetlerindeki olası artışların kredi borçlularına yansıtılma olanağı, Yapı Toplulukları’nın sahip oldukları ipotek kredilerini menkul kıymetleştirmekten ziyade bilançolarında tutmalarına neden olmaktadır. Ayrıca, İngiltere’de yüksek hacimli konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdüren başta Yapı Toplulukları olmak üzere ticaret bankaları ve yerel organizasyonlar tarafından verilen kredilere talep olduğu da düşünüldüğünde, bu kurumların uzun vadeli kaynak yaratmalarında da sorun gözükmemektedir. Dolayısıyla, ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirmenin ABD’dekine benzer oranda büyümemesi, ipotek piyasalarında faaliyet gösteren kurumların isteksizliklerinden kaynaklanmaktadır.²⁸⁸

Fransa’da 1980’li yılların sonundan itibaren menkul kıymetleştirmeye geçiş geleneksel konut finansman sisteminin artan fon ihtiyacını gidermek amacıyla adeta zorunlu olmuştur. Devletin hâkimiyetinde olan Fransız ipotek piyasasında uzun vadeli fonlamaya ihtiyaç duyulması nedeniyle köklü yasal düzenlemeler yapılmış; hukuki altyapının menkul kıymetleştirmeye uygun hale getirilmesi ve ihraçların yalnızca özel amaçlı kurum (Fonds Commun de Creances-FCC) vasıtasıyla yapılması ile birlikte menkul kıymetleştirme mümkün kılınmıştır. Fransa’da 2007 yılı itibariyle ağırlıklı olarak değişken faizli ipotek kredilerinden oluşan 270 milyar avro’luk ipotekli konut piyasasına sahip olunmasına rağmen, ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları istenilen düzeye ulaşamamış ve ancak bu piyasanın 4,45 milyar dolarlık bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bunun en

²⁸⁷ GÜLŞEN, Abdülkadir; a.g.e, s.24

²⁸⁸ GÜLŞEN, Abdülkadir; a.g.e, s.25

önemli nedeni ise, ülkede yaygın olarak kullanılan değişken faizli ipotek kredilerinin varlığıdır.²⁸⁹

İspanya’da Avrupa’nın en eski ipotek bankalarından biri olan Banco Cario (bugünkü adıyla Mortgage Bank of Spain) sadece ipotek kredisi vermek amacıyla 1872 yılında kurulmuştur. İspanya ipotek piyasasında ayrıca, birleşik tasarruf bankaları, ticaret bankaları ve diğer uzman ipotek finans kurumları görev yapmaktadır. Bu kuruluşlardan Birleşik Tasarruf Bankaları (Confederated Savings Banks) 2007 yılı itibariyle 406 milyar avro’luk ipotekli konut kredisi piyasasının yaklaşık % 50’sine sahiptir. İspanya’da menkul kıymetleştirmeye ilişkin uygulamalar 1991 yılında kabul edilen bir yasa ile başlamış olup, 1993 yılında ilk ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı gerçekleştirilmiştir. Bugün gelinen noktada ise, mevcut ipotekli konut kredilerin ancak 18,37 milyar dolarlık bir kısmı menkul kıymetleştirilmiş ve kurumlara bu kanaldan kaynak oluşturulmuştur. Değişken faizli ipotek kredilerinin tüm ipotekli konut kredileri içerisinde % 95’lik bir paya sahip olmaları, menkul kıymetleştirme uygulamalarının da gelişimini engellemiştir.²⁹⁰

3.1.1.4.3. İpotekli konut kredilerinde riskler

İpotekli konut kredileri; kredi riski, faiz oranı riski, likidite riski, satın alma gücü riski ve erken ödeme riski olarak isimlendirilen çeşitli risklere maruz kalır.

Şimdi bunları yakından inceleyelim.

3.1.1.4.3.1. Kredi riski

Krediyi kullanan kişinin ödeme güçlüğü yaşaması ve kredi borcunu tamamen yada kısmen ödeyememesi riskidir. Pek çok ülkede bu riski azaltmak için kredi sigortası riski gündeme gelmekte ve uygulanmaktadır. Kredi geri ödemelerinde aksaklıkların çıkması halinde, kredi kurumlarınca, üzerine ipotek konulmuş olan konutun satılıp, mevcut kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gidilir. Kredi riskinin değerlendirilmesi aşamasında, ülkedeki mevcut haciz prosedürünün göz önünde bulundurulması gerekmektedir.²⁹¹

Kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde, kredi kurumu tarafından verilmiş olan kredinin mevcut bakiyesinin elde edilmesi süresi, tamamen ilgili ülkenin haciz prosedürünün hızlı işleyip işlememesine bağlıdır. Konut ipotek kredilerinin yaygın olduğu ülkelerde, bu

²⁸⁹ GÜLŞEN, Abdülkadir; a.g.e, s.26

²⁹⁰ GÜLŞEN, Abdülkadir; a.g.e, s.27

²⁹¹ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e:57

sistemin iyi işleyişini temin etmek bakımından, sistemin kurulması aşamasında, haciz prosedürü gibi kredi riskini etkileyebilecek alanlarda gerekli düzenlemeler yapılmış ve konut finansman piyasasının etkin işleyişini temin edebilmek için gerekli önlemler alınmıştır. Bu çerçevede ipotek kredilerini uygulamak isteyen diğer ülkelerin de haciz prosedürü ile ilgili hızlandırıcı düzenlemeleri yapması ve kredi riskine yol açıcı faktörleri ortadan kaldırması gerekmektedir. Aksi halde kredi kurumları açısından konut ipotek kredileri cazip araçlar olmayacak ve bu piyasaya akacak olan fonlar sınırlanmış olacaklardır.²⁹²

3.1.1.4.3.2. Faiz oranı riski

Faiz oranı riski (interest rate risk), hem kredi kullananların hem de kredi kullandıran kredi finansman kuruluşlarının karşılaşılabileceği bir risk türüdür. Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarının ipotek kredilerinin düzenlenmesinde esas alınan faiz oranlarından farklılaşması durumunda ortaya çıkmaktadır. Riskten etkilenen taraflar ve etkinin boyutu ipotekli kredi türüne göre değişmektedir. Sabit faizli ipotek kredilerinde piyasa faiz oranlarının artması, kredi veren tarafı olumsuz etkilerken, değişken oranlardaki düşüş ise ters etkiler doğurmaktadır.²⁹³

Faiz oranı riskini kontrol edebilmek için, en çok başvurulan yol belli nitelikteki risklere karşı sigorta yaptırmaktır. Faiz oranı sigortasının yapılması halinde, bu oranlarda aşırı ölçüde değişmelerin olması halinde ortaya çıkacak zarar sigorta şirketleri tarafından karşılanacaktır. Faiz oranı riskine karşı sigorta yaptırılmak istenmesi halinde, faiz oranlarının değişim sınırlarının sigorta sözleşmelerinde belirtilmesi gerekir. Doğal olarak faiz oranlarının bu sınırların dışına taşması halinde sigorta devreye girecek ve karşılaşılabilecek olan zarar tazmin edilecektir.²⁹⁴

3.1.1.4.3.3. Likidite riski

Likidite riski (pazarlanabilme riski), satın alınmış olan ipotek kredilerinin acilen satılması gerektiğinde karşılaşılabilecek zarar riskidir. Genel olarak satılmak istenen ipotek kredisinin piyasadaki alım satım fiyatı arasındaki farka göre hesaplanır. İkinci el ipotek piyasası gelişmiş olan ülkelerde, ipotek kredilerine dayalı olarak ihraç edilmiş olan menkul

²⁹¹ ALP, Ali; **Modern Konut Finansmanı**, SPK Yayın No:51, Ankara, 2000 s.71

²⁹² YALÇINER, Kürşat; **İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler**, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006, s.96

²⁹³ ALP, Ali; a.g.e, s.70

kıymetlerin çoğunun likiditesi çok yüksek olup, buna paralel olarak riskleri çok düşük düzeydedir. Ancak ipotek kredileri için çok etkin bir ikinci el piyasa olmasına rağmen, bu piyasadaki alım-satım marjı diğer borçlanma araçlarına göre oldukça yüksektir.²⁹⁵

3.1.1.4.3.4. Satın alma riski

Enflasyon riski, yatırım aracının gelecekteki nakit akımlarının satın alma güçlerindeki belirsizliktir. İpotek kredilerinin uzun vadeli olması nedeniyle, bu risk çok daha fazla önem kazanmaktadır. Özellikle sabit faiz oranlı ipotek kredisi sahipleri kredinin vadesi boyunca satın alma gücü riski ile karşı karşıya kalacaklardır. Bununla beraber günümüzde satın alma gücü riskini azaltmak için ipotek kredilerinin faiz oranları vade boyunca sabit tutulmamakta ve belirli dönemlerde yeniden belirlenmektedir.²⁹⁶

3.1.1.4.3.5. Erken ödeme riski

İpotek kredisini alan taraflar, mevcut borçlarını, herhangi bir erken ödeme cezasına maruz kalmadan, vade tarihinden önce, ödenmesi gereken tutarlardan daha fazla ödeme yaparak veya borcunu tümünden ödeyerek kapatma hakkına sahiptir. Bir diğer ifadeyle ipoteye yatırım yapan taraflar, ipotek kredisi almış olanlara, kredinin bir özelliği olarak, erkenden ödeyebilme hakkını tanımaktadırlar. Bu nedenle ortaya çıkabilecek nakit akımındaki belirsizliğe erken ödeme riski (prepayment risk) denmektedir.²⁹⁷

Riskin ortaya çıkmasındaki temel neden, piyasa faiz oranlarının farklılaşmasıdır. Piyasa faiz oranlarının istikrarlı bir seyir takip ettiği ekonomilerde erken ödeme riskinin ortaya çıkma ihtimali çok küçüktür. Faiz oranlarının yükselişte olduğu dönemlerde ve değişken oranlı ipotek kredilerinde erken ödeme riskinin ortaya çıkma ihtimali çok yüksek iken, sabit oranlı ipotekli kredilerde riskin ortaya çıkması çok küçük hatta imkânsızdır. Çünkü faiz oranlarının yükseldiği bir ortamda kredi kullanan tarafın daha düşük maliyetli kredi sağlayarak eski borcunu kapatması ihtimali çok azdır.²⁹⁸

²⁹⁴ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.57

²⁹⁵ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.72

²⁹⁶ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.75

²⁹⁷ YALÇINER, Kürşat; a.g.e, s.94

3.1.1.4.4. İpotek düzenlemesinin taşıdığı riskler

İpotek kredisi düzenleme süreci, kredi için başvurunun yapılıp, finansman kurumları tarafından gerekli incelemenin yapılması ve kredi vermenin kabul edilmesiyle bitmemektedir. Konut kredisi verildikten sonra, bu kredinin vadesi içinde ve belli koşullarla geri ödemelerinin yapılıp kredinin kapatılması gerekmektedir. Kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde ipotekli konutun haczedilerek satılması ve bu satış gelirinden kalan kredi geri ödemelerinin tahsili, kredi sürecini sona erdirecektir. Konut kredisi almak için finansman kurumuna başvurulması ve bu başvurunun kabul edilmesi ile, verilmiş olan kredinin kapatılmasına kadar, finansman kurumunun üzerinde kredi düzenlemekten kaynaklanan riskler mevcuttur. Bu riskler, fiyat riski ve kredi kullanmama riski olmak üzere iki kısımdan oluşur.²⁹⁹

Bu riskler “pipeline” risk olarak da adlandırılır.

3.1.1.4.4.1. Fiyat riski

Fiyat riski (price risk), ipotekli konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, bu durumun değer üzerindeki olumsuz etkisini ifade etmektedir. Eğer ipotek faiz oranları artar ve ipoteği düzenleyen taraf daha düşük faiz oranları üzerinden yükümlülük altına girerse, ipotek kredisinin fiyatı azalacaktır. İpotek kredisinin daha sonraki fiyatı da faiz oranlarında meydana gelebilecek değişimlere göre belirlenecektir.³⁰⁰

Bu nedenle ipoteği düzenleyen finansal kurum gelecekteki faiz oranları beklentisine göre düzenlemiş olduğu ipotek kredisini ya mevcut koşullardan satar ya da yatırım olarak portföyünde tutar. Fakat yatırım olarak portföyünde tutması halinde, gelecekteki faiz oranları karşısında, ipotek kredisinin fiyatının değişmesi riski ile karşı karşıya kalacaktır.³⁰¹

3.1.1.4.4.2. Kredi kullanmama riski

Kredi kullanmama riski (fallout risk), ipotek kredisi almak için başvuruda bulunup, kendisine yükümlülük mektubu gönderilmiş olan kişi veya kurumların ipotek kredilerini kullanmama riskidir. İpotek kredisi için başvuranların bu başvurularından vazgeçmelerinin en temel nedeni, ipotek kredisi faiz oranlarının düşmüş olması ve başka bir kurumdan daha

²⁹⁸ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s. 48

²⁹⁹ MODIGLIANI, Frank; FABOZZI, Franco; **Capital Markets: Institutions and Instruments**, Prentice Hall, New Jersey, 1992, s.537

³⁰⁰ ALP, Ali; YILMAZ, M.Ufuk; a.g.e, s.64

ucuza ipotek kredisi sağlayabilme durumunda olmalarıdır. Bu riskin nedeni, kredi verecek kurum tarafından alıcıya yükümlülük mektubu gönderilerek yükümlülük altına girmiş olmasına karşın, başvuru yapan kişinin krediyi alıp almama konusunda herhangi bir yükümlülüğünün olmamasıdır. Kredi talebinde bulunan kişinin krediyi kullanmaması karşısındaki tek zararı, ödemiş olduğu yükümlülük ücretinin yanması olacaktır. Bu nedenle kredi veren kurumun, başvuran tarafa yükümlülük ücreti karşılığında bir opsiyon sattığı da söylenmektedir. İpotek kredisi almak için başvuruda bulunmuş olanların bu başvurularından vazgeçmelerinin, faiz oranlarının artışı dışında da nedenleri olabilmektedir. Örneğin satın alınmak istenen evle ilgili eksper raporunun olumsuz olması, kredi başvurusunda bulunanların iş veya mekan değişikliği, eşlerin boşanmaları gibi hususlar da yine başvuru kredisinin finansman kurumunca kabul edilmesiyle beraber daha sonra kullanımından vazgeçilmesi durumu bunlardan bazılarıdır.³⁰²

3.1.1.5. Kredi türleri

Yukarıda açıklanan riskleri kabul edenler aşağıda adları sayılan kredi türlerinden uygun gördükleri birisini seçerek kredilerini kullanabilirler.

3.1.1.5.1. Geleneksel ipotekli konut kredisi

3.1.1.5.1.1. Sabit geri ödemeli, ipotekli konut kredisi

İpotekli krediler içinde en çok tercih edilen türdür. Ancak yüksek enflasyon dönemlerinde gerek borçlu gerek alacaklı açısından sorun yaratmıştır. Borç aylık eşit taksitler halinde ödenir, uygulanan faiz oranı sabittir ve anapara vade sonuna kadar tamamıyla amorti edilir. İpotek kredisi taksitleri aşağıdaki bugünkü değer anüite formülü (BDAF) kullanılarak hesaplanır.

$$\text{Aylık Taksit} = \text{Kredi tutarı} \cdot [f(1+f)^n] / [(1+f)^n - 1]$$

$$\text{BDAF} = (1+f)^n - 1 / f(1+f)^n$$

f= aylık faiz oranı

n= ay sayısı

Bu tip sabit faiz oranlı kredilerde, piyasa faiz oranları düşerse borç alanın yeni oluşan düşük faizden yeniden borçlanabilmek amacıyla veya başka nedenlerle borcunu kapatması

³⁰¹ MODIGLIANI, Frank; FABOZZI, Franco; ; **Mortgage – Backed Securities Markets**, Harward Business School Press, Massachusetts, 1992, s.47

imkânı tanınabilmektedir. Bu durumda borç veren ödenmiş bulunan taksitleri hesaba katarak aşağıda yer alan formüle göre alacağını tahsil edebilir.³⁰³

$$\text{Bakiye borç tutarı} = (\text{aylık taksit tutarı}) \times [(1+f)^n - 1 / f(1+f)^n - t]$$

Bu formülde;

f= yüzde olarak faiz oranı,

n= toplam ay sayısı,

t= ödeme yapılan ay sayısıdır.

Bu durum borç veren açısından risk unsuru oluşturmaktadır, zira kapatılan kredinin yeniden pazarlanabilmesi ancak daha düşük faiz oranından mümkün olacaktır. Bu da borç veren açısından gelir kaybı demektir. Faiz oranları yükseldiğinde ise kimse kredisini kapatmak istemeyecek ve borç veren yüksek maliyetle bu tip kredileri finanse etme durumunda kalacaktır. Dolayısıyla sabit oranlı krediler istikrarlı ekonomilerde daha kolay uygulanabilmektedir. Enflasyon ortamlarındaki belirsizlikler gerek borç veren gerek alan açısından yükselen maliyet ve geri ödenememe riskini beraberinde getirmektedir.³⁰⁴

3.1.1.5.1.2. Sabit ödemeli, ipotekli konut kredisi

Bu tür kredilerde kredi anapara tutarı aylık eşit taksitler halinde ödenirken faiz azalan bakiye üzerinden hesaplanır. Dolayısıyla vade başında ödenen faiz tutarı giderek azalır.

3.1.1.5.1.3. Artan geri ödeme tutarlı, ipotekli konut kredisi

İpoteğe dayalı kredi taksitlerinin ilk yıllarda daha düşük daha sonraki yıllarda artan bir şekilde gerçekleştiği kredi türüdür. Burada amaç özellikle yeni işe başlayan gençlerin ilerdeki yıllarda artacak gelirleri olacağı varsayımıyla, alacakları kredinin geri ödenmesini kolaylaştıracak şekilde taksitlendirilmesi esasına dayanır. Bu tip kredilerin hesaplanmasında kredi taksitlerinin kaç yıl boyunca ve ne kadar oranda artırılacağı, hangi dönemden itibaren sabitleneceği önemlidir. Bu bilgilerle taksit tutarını belirlemekte kullanılan anüite hesabı aşağıdaki şekle dönüşür;

$$KS = 1 / BDAFf\%(GDAFu\%,T) + (1+g)T[BDAFf\%(N-T)12 / GDFf\%(12)]$$

Bu formülde;

KS= Kredi sabiti,

³⁰³ DOLUN, Leyla; “İpoteğe Dayalı Konut Kredisi”, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayınları, Ankara, Şubat 2007, s.6

³⁰⁴ DOLUN, Leyla; a.g.m, s.7

BDAF= Bugünkü değer anüite faktörü,

GDAF= Gelecek değer anüite faktörü,

GDF= Gelecek değer faktörü,

$U = ((1+g)/GDFf\%)-1$ değeri,

T= Ödemelerin kademeli artacağı yıl sayısı,

N= Kredi vadesi,

g= Ödemelerdeki kademeli artış oranı,

f= ipotek kredisi faiz oranıdır.³⁰⁵

Hesaplamanın daha iyi anlaşılabilmesi için bir örnek olay ele alalım: 15 yıllık (180 ay) bir kredinin ilk 5 yılında (60 ay) kademeli artış öngörüldüğü ve yıllık artışı % 6 oranında olacağı, faizin ise sabit olarak yıllık %12 olduğu kabul edilirse, öncelikle ilk 5 yıl için geçerli olan % 6'lık artışın etkisini hesaplamak için;

$U = [(1+0,06)/(1+0,01)^{12}]-1 = -0,05930379$ bu değer ile ilk beş yıllık gelecek değer anüite hesabı;

$$GDAFU,T = (1-0,059303796)^5 - 1 / -0,059303796 = 4,441101$$

$BDAFf,12 = (1+0,01)^{12} - 1 / 0,01(1+0,01)^{12} = 11,255078$ beş yıllık dönem sonunda taksitler sabitleneceğinden bakiye kalan 120 ay için;

$$BDAFf,180-60 = (1+0,01)^{120} - 1 / 0,01(1+0,01)^{120} = 69,7000522$$

$$GDFf,60 = (1+0,01)^{60} - 1 / 0,01(1+0,01)^{60} = 1,816697$$

Bu değerler formüle koyulduğunda;

$$KS = 1 / [(11,255078)(4,441101) + (1,338225)(69,70522) / 1,816697] = 0,0098686$$

bulunur.

3.1.1.5.2. Değişken oranlı, ipotekli konut kredisi

Değişken oranlı ipotekli konut kredisinde, verilen ipotek kredisinin faiz oranlarının, kredinin vadesi boyunca sözleşmede önceden belirlenmiş zaman dilimlerinde değiştirildiği kredi türüdür. Bu kredinin uygulanma nedeni faiz oranlarındaki değişikliğe karşı kredi veren kurumun korunmasıdır. Bu kredi türü klasik ipotek kredi türüne göre ipoteği düzenleyen taraflar açısından daha avantajlıdır. Bu tür kredilerde faiz oranlarının yeniden belirlenme zamanı, kredinin düzenlendiği ülkenin ekonomik koşullarına bağlıdır. ABD, Japonya ve Avrupa'nın sanayileşmiş ülkeleri gibi ekonomik istikrar sağlanmış, bu yüzden enflasyon

³⁰⁵ YALÇINER, Kürşat; a.g.e, s.121

rakamlarının düşük olduğu ve değişken olmadığı ülkelerde faiz oranları yeniden belirleme dönemi 2–3 yılda bir yapılabilir. Ekonomik istikrar sağlayamamış ve çok yüksek düzeyde enflasyonla başa çıkmak zorunda olan Güney Amerika ülkeleri gibi bölgelerde faiz oranları 3–6 aylık dönemlerde belirlenebilir. Ülkemizde de faiz oranlarını belirleme aralıkları kısa dönemli olmalıdır.³⁰⁶

3.1.1.5.3. Fiyat düzeyine göre ayarlanabilen, ipotekli konut kredisi

Fiyat düzeyinde ayarlanabilen, ipotek değişken faizli ipotek kredisinin bir türevi olarak kabul edilen fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde, krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerde endeks oranı kadar yeniden ayarlanması esastır. Böylece, kredi veren kurum oluşabilecek faiz oranı riskine karşı korunmakta ve mali yapısı olumlu yönde etkilenmektedir. Bu tür bir ipotek kredisinde, kredi faiz oranı nominal faiz oranı yerine, reel faiz oranı olarak algılanmakta ve bu uygulama vade sonuna kadar geçerliliğini korumaktadır. Bir başka ifade ile kredi sözleşmesinde belirtilen endeks oranı dönemler itibariyle değiştikçe krediye uygulanan reel faiz oranı da değişmekte, buna bağlı olarak da kalan kredi borç bakiyesi yeniden belirlenmektedir. Böylelikle, aylık kredi geri ödemelerinin reel faiz oranı çerçevesinde yapılması sağlanmakta ve kurum, enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunmaktadır. Brezilya, Kolombiya, İsrail ve Meksika’da başarı ile uygulanan fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde belirtilmesi gereken en önemli husus, geri ödeme tutarlarının saptanabilmesi için reel faiz oranının, kredinin vadesinin ve fiyat düzeyini saptamak için kullanılacak endeksin (genellikle tüketici fiyat endeksi) taraflar arasında yapılacak sözleşmede açıkça belirtilmesidir. Fiyat seviyesine endeksli kredinin uygulanabilir olması için en temel varsayım, borç alan kişinin gelirinin de ayarlama dönemleri boyunca belirlenen endeks oranında artmasıdır. Böyle bir varsayımın gerçekleşmemesi durumunda, yani kredi borçlusunun gelirinin endeks oranı ile aynı oranda artmaması durumunda, borç alan kişinin geliri içerisindeki geri ödeme payı sürekli olarak değişiklik gösterecek ve kişinin ödeme güçlükleri zaman içerisinde daha da artacaktır. Kişinin ödeme gücüğü içine girmesi, belki de kredi veren kurumların ipotek edilmiş gayrimenkul için haciz işlemi yapmalarını gerekli kılacaktır.³⁰⁷

³⁰⁶ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.52

³⁰⁷ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.53

3.1.1.5.4. Çift endeksli değişken oranlı, ipotekli konut kredisi

Değişken faizli ipotek kredisinin bir diğer uygulaması olan iki oranlı ipotek kredisi hem kredi bakiyesinin enflasyon oranında düzeltilmesi ile PLAM'a benzemekte hem de geri ödeme tutarlarının borçlunun gelir düzeyine göre ayarlanması ile PLAM'dan ayrılmaktadır. İki oranlı ipotek kredisinin en belirgin özelliği, iki endeks oranının varlığıdır. Bunlardan birincisi kredi borç bakiyesini sözleşmede belirtilen dönemler itibariyle yeniden ayarlayan enflasyon oranı; bir diğeri ise, kredi geri ödemelerini ayarlayan borçlunun gelir düzeyindeki artış oranıdır. Bu ayarlamalar sayesinde hem kredi veren kurumun enflasyon ve faiz oranlarındaki değişmelere karşı korunması sağlanmakta hem de borçlunun ödeme gücü göz önünde bulundurulmaktadır. Bu tür bir kredide, geri ödeme tutarları borçlunun geliri içerisinde sürekli aynı düzeyde kalmakta; ancak endeks oranlarındaki değişimler sonucunda geri ödeme planı sürekli farklılaşmaktadır. Örneğin, enflasyon oranının %12 olması durumunda kredi bakiyesi % 12 artırılmakta; ancak aynı dönem için kredi borçlusunun gelir düzeyi (memur maaşlarındaki yıllık artış oranı) %10 artmış ise, kredinin geri ödeme tutarları da %10 oranında arttırılmaktadır. Geri ödeme planında oluşacak bu farklılaşma nedeniyle, yani enflasyona göre düzeltilmiş kredi bakiyesine kıyasla düşük geri ödemede bulunulması nedeniyle, arada oluşacak fark mevcut kredi bakiyesine ilave edilmektedir. Söz konusu nedenden kaynaklanan farklar zaman içerisinde toplu ödemeler ya da kredi vadesinin uzatılması şeklinde geri ödenmektedir. İki oranlı ipotek kredisi Meksika, Gana ve Rusya gibi ekonomik istikrarı tam olarak sağlayamayan ülkelerde başarılı bir biçimde uygulanmaktadır. Ülkemizde de siyasi ve ekonomik istikrarın uzun vadede hala belirsiz olması nedeniyle iki oranlı ipotek kredisinin hem kredi veren kurumlar hem de kredi almak isteyenler açısından en uygun model olduğu görülmektedir.³⁰⁸

3.1.1.5.5 Diğer ipotekli konut kredileri

3.1.1.5.5.1. Karma ipotekli konut kredisi

Karma ipotek kredisi, sabit ve değişken faizli ipotek kredilerinin özelliklerini bünyesinde taşımaktadır. Kredi veren kurum, faiz oranı riskine karşı korunmak amacıyla kredi geri ödemelerinin başlangıçta sabit olduğu, daha sonra ise faiz oranı ve geri ödeme tutarının sözleşmede belirtilen endekse göre yeniden hesaplandığı karma ipotek kredisini

³⁰⁸ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.53

yaratmıştır. Başlangıçta sabit kalınan dönem, tarafların anlaşmasına bağlı olarak 5, 7, 10 yıl gibi sürelerdir.³⁰⁹

3.1.1.5.5.2. İki aşamalı ipotekli konut kredisi

İki aşamalı ipotek kredisi, sabit faizli ipotek kredisine benzemekle birlikte, başlangıçtaki faiz oranı kredinin vadesi boyunca (genellikle yedinci yılın sonunda) yalnızca bir defa değişmekte ve yeni faiz oranı kredinin geri kalan vadesinde uygulanmaktadır. Böylece, kredinin kalan ödeme tutarları belirlenen yeni faiz oranı üzerinden hesaplanmaktadır. İpotek kredisinde yapılan faiz ayarlaması sayesinde kredi veren kurum, zaman içinde karşılaşılabileceği faiz oranı riskini de azaltmaktadır.

3.1.1.5.5.3. Yüksek ödemeli ipotekli konut kredisi

Bu tür bir ipotek kredisinde düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, bu sayede krediye olan talep yüksek tutulmaktadır. Ödeme planının sözleşmede belirtilen vadede bitirilebilmesi için ya 5 ile 7 yılda bir yapılacak ara ödemelere ihtiyaç duyulmakta ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenmektedir. Yüksek ödemeli ipotek kredisinde faiz oranı sabit olup, vade 20 ila 30 yıl arasında değişmektedir.³¹⁰

3.2. Türkiye’de Yapı Kooperatifleri’nin Finansman Sorunları

Türkiye’de konut sektörünün de en önemli sorunu finansman sorunudur. Nitekim Ek 1 ve Ek 2 deki anket çalışmasından da anlaşılacağı üzere yapı kooperatiflerinin en önemli sorunu finansman sorunudur. Bu anket çalışmasından elde edilen verilere göre finansman sorununu tetikleyen en önemli unsurlardan biri ise yapı kooperatifi yöneticilerinin gerekli eğitimden yoksun olmaları, mevzuat bilgilerinin yeterli olmaması ve kooperatifçilik tecrübelerinin noksanlığıdır. Ankete katılan yöneticilerin % 33’lük kısmı ilköğretim, % 32’lik kısmı lise, % 35’lik kısmı ise üniversite seviyesinde eğitim almıştır.

Yine bu ankete verilen cevaplara göre yöneticilerin % 44,3’lük kısmı 1- 3 yıl, % 32’lik kısmı 4 – 6 yıl, %13,4’lük kısmı 7 – 9 yıl ve % 10,3’lük kısmı 10 yıldan fazla bir süredir yöneticilik yapmaktadırlar.

³⁰⁹ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.54

³¹⁰ ALP, Ali; YILMAZ, M.Ufuk; a.g.e, s.54

İlk iki sorudan alınan cevaplar haliyle 3. sorudaki mevzuat bilgisine de yansımaktadır. Ankete katılanların % 9,3'lük kısmı öğrenimi sırasında kooperatifçilik mevzuatı hakkında bilgi sahibi olduğunu beyan ederken, % 60,8'lik kısmı kooperatifçiliğe başladıktan sonra, % 15,5'lik kısmı kurumların düzenlediği kurslardan, % 14,4'lük kısmı ise süreli yayınlardan kooperatifçilik mevzuatı hakkında bilgi sahibi olduğunu beyan etmektedir. Bu üç soruya verilen cevaplar incelendiği zaman yöneticilerin yeterli eğitim almadığı, kooperatif yöneticiliğinde tecrübesiz oldukları, mevzuatı yeterince takip etmedikleri ortaya çıkmaktadır. Bunun önlenmesi için kooperatif üst birlikleri ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirli aralıklarla eğitim seminerleri düzenlenmeli, kooperatif yöneticilerinin bu kurslara katılımı zorunlu kılınmalıdır. Kooperatifçilikle mezun olduktan sonra ilgilenmesi muhtemel olan fakülte mezunları için okudukları dönemde bu konuda dersler verilmelidir. Kooperatif yöneticisi olacaklara en az lise mezunu olma şartı getirilmelidir.

Yapı kooperatiflerinin sorunları özellikle Toplu Konut Fonu'nun gelirlerinin bütçeye aktarılması sonucu işlevini kaybetmesi ve Emlak Bankası'nın kapatılmasından sonra katlanarak artmıştır. Bu sorunlar bir girdap gibi, yapı kooperatiflerinin diğer bütün işlerini aksatır olmuştur. Ankete katılan deneklere sorulan sorularda kuruluştan sonra ortaklarınızın ne kadarı ortalıktan ayrıldı ve ayrılma sebebi nedir sorularına denekler kooperatif kurulduktan sonra ortaklarının % 25'e yakın kısmının kooperatifin getirdiği maddi yükümlülükleri taşıyamadıklarını ileri sürerek ortaklıktan ayrılmak zorunda kaldıklarını beyan etmektedirler. Ayrıca bu finansman sıkıntısı kooperatif inşaatlarının taahhüt edildiği zamanda bitirilmemesine neden olmaktadır. Ortalama 100 konutluk bir inşaatın bitiş süresi doğuda 4 ila 6 yıl arasında değişirken bu süre yapı kooperatiflerinde 8 hatta 10 yıla çıkmaktadır. Bu uzama haliyle maliyetlerin artmasına sebep olmaktadır.

Yine Ek 1'deki anket formu ile kooperatif yöneticilerine "finansman sıkıntısını aşmak için ne tür bir yöntem geliştirdiniz" sorusu sorulmuş ve büyük çoğunluk bankaların uyguladıkları kredi faizlerini çok yüksek buldukları için üye aidatlarını artırma yoluna gittikleri cevabını vermişlerdir. Bu sorunun aşılması için Emlak Bankası örneğinde olduğu gibi bir kamu bankasının bu işle görevlendirilmesi ve yapı kooperatiflerine düşük faizli, uzun vadeli kredi sağlanması gerekir.

Aslında konut sorununun çözülmesi için bu sorunun bir devlet politikası olarak görülmesi gerekir. Önce devlet yetkilileri bir konut sorununun olduğunu kabullenmeli ve yasal düzenlemelerle yapı kooperatiflerini destekleme yoluna gitmelidirler.

Finansman sorununun etkilediği diğer bir konu da genel kurul yapılma sıklığıdır. Kanunen 3 yılda bir yapılması gereken bu toplantılar yaşanan maddi sıkıntıların boyutuna bağlı olarak her yıl hatta 6 ayda bir yapılmaktadır. Ek 1'in 31. sorusuna deneklerin % 30,9'u her yıl, % 37,1'i 2 yılda bir, % 30,9'u 3 yılda bir genel kurul yaptıklarını beyan etmişlerdir. Bu sonuçlardan da anlaşılacağı üzere yapı kooperatiflerinin yaklaşık olarak % 68 gibi ezici çoğunluğu finansman sıkıntısı yaşamaktadır. Yapı kooperatiflerine sabit ve dar gelirli üyelerin üye oldukları göz önüne alınırsa sosyal devlet ilkesi gereği bu konunun ne kadar önemli olduğu ve çözülmesi gerektiği ortaya çıkar.

Ek 1 ve Ek 3'deki anket formları ile yapı kooperatif yöneticilerine ödenen huzur hakları ve şerefiye konularında sorular yöneltilmiştir. Alınan cevaplarda özellikle huzur hakkı konusunda yasal boşluklar bulunduğu ve bir maliyet unsuru olarak huzur haklarının kooperatif üyelerini iyice zor duruma soktuğu tespit edilmiştir. Kooperatifler Kanunu'nda yapılacak düzenlemeyle buna bir sınırlama getirilmelidir.

Şerefiye farkları özellikle inşaatlar tamamlandığı zaman ortaya çıkan bir durumdur. Bu sorunun giderilmesi için üye kayıtlarının katlara göre yapılması, üye olacakların seçecekleri kata göre aidat ödeyerek şerefiye sıkıntısından kurtarılması gerekir. Örneğin 3. katı tercih eden biri 1. katı tercih edene göre daha fazla ödemeli, aradaki bu fark şerefiyeye sayılmalıdır.

Ayrıca söz konusu anket çalışmasında yöneticiler bankaların uzun vadeli konut kredisi verme yerine daha kısa vadeli ve daha çok getirisi olan bireysel ihtiyaç kredilerine yönelmeleri nedeniyle yapı kooperatiflerine kredi vermekten imtina ettiklerini ya da uzun vade dolayısıyla faizi yüksek tuttuklarını belirtmişlerdir. Bu da yapı kooperatiflerinde finansman sıkıntısının artmasına neden olmaktadır.

Yukarıda Ek 1'de belirtilen anket çalışmasında elde edilen verilerden yapılan bu değerlendirmeye bağlı olarak tespiti yapılan sorunlara çalışmanın ilerleyen bölümlerinde ayrıntılı olarak değinilmiştir.

Konut finansmanında temel olarak iki yol izlenmektedir. Birincisi kamunun ağırlıkta olduğu finansman biçimleri, diğeri ise piyasa düzeni içerisinde yer alan araçlar yardımıyla konut finansmanının sağlanmasıdır. Bu yollardan hangisinin izleneceği ülkenin ekonomik koşullarına bağlıdır.

Kamunun ağırlıkta olduğu finansman biçimlerinde özellikle yoksul halk için kamu kaynaklarından ödeme yapılması gerekecektir. Bu durumda ise ekonomik kaynak

dağılımında sorunların büyümesi kaçınılmazdır. Ayrıca bu sistem ekonomik anlamda üretken ve verimli bulunmadığından kapitalist ekonomilerde başvurulan bir yöntem değildir. Fakat 1970'lere kadar pek çok ülkenin bu tür deneyimleri olmuş ve başarılı sonuçlar da alınmıştır. Örneğin Meksika'da 1964 yılında oluşturulan konut finansman programı, 1970'lerin başında kurulan INFOVANIT adı altında kurulan bir konut bankası ile desteklenmiştir. 1964 yılında Brezilya'da kurulan Ulusal Konut Bankası ülkedeki yapı ölçümlerini de belirleyen bir göreve sahiptir. Hindistan Ulusal Konut Bankası ise 1987'de kurulmuştur. 1970'lerin sonunda hemen hemen tüm ülkelerde piyasa düzeninde finansman sistemlerine geçiş görülür.³¹¹

Her ülkenin kendi konut finansman sistemini geliştirmesi, konut arzındaki tıkanıklıkları aşmak için gerekli görülmektedir. Özellikle konut sorununun bir gelir yetersizliği sorunu olarak görüldüğü ülkelerde, kararlı bir finansman sisteminin de varlığı gerekmektedir. Türkiye'de de sorunun kaynağında gelir yetersizliği yer almaktadır.³¹²

Sanayileşme ve modernleşme ile birlikte ortaya çıkan kitlesel konut arzı, tıpkı arsa üretiminde olduğu gibi, yapının finansmanı konusunda da başından beri bir dizi yeni mekanizmayı ve modern kontrat sistemini beraberinde getirmiştir. Bu ilişkilerin esasını para piyasasından alınan krediler oluşturuyordu.³¹³

Konut finansmanı, konut edinmek amacıyla fon talep edenleri, tasarruf sahipleri ve profesyonel yatırımcıların kaynaklarına yönlendirmek amacıyla izlenen yoldur. Kısaca konut alımı için fon fazlası olanlarla fona ihtiyacı olanların buluşmasıdır.

Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır.³¹⁴

Konut finansmanı, bir hane halkı için uygun şartlarda kredi temin etmektir. Konut finansmanı, *“konutun inşa edilmesi veya satın alınması için, konutlarda oturacaklar veya inşa edecek olanlar dışındaki herhangi bir kaynak tarafından sağlanan para”* şeklinde tarif edilebilir.³¹⁵

³¹¹ AYDIN, Saadet; a.g.e, ss. 78–79

³¹² AYDIN, Saadet; a.g.e, ss. 78–79

³¹³ BİLGİN, İhsan; **Türkiye'nin Modernleşme Süreci İçinde Konut Üretimi**, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul, 1999, s.19

³¹⁴ ALP, Ali; **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, Basılmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Ankara, 1996, s.5

³¹⁵ ASLAN, Hanifi; **İkincil İpotek Piyasaları**, Para Finans Ansiklopedisi cilt:2, Creative Yayıncılık Ltd Şti, İstanbul, 1996, s.48

Etkin bir konut finansman sisteminin; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı firma, vb.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olanlar) kişilere aktarma fonksiyonunda bulunması gerekir. Ancak sistem bu fonksiyonu yerine getirirken, elindeki tasarrufu borç olarak verebileceklerle “bir getiri” sağlamalı, diğer yandan da bu fonları alarak borçlanan kesime de geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını arz edebilmelidir.³¹⁶

Konut finansmanına bir başka tanım da Hülya Ünen tarafından getirilmiştir: “*Sözlük anlamı bir girişim için gerekli olan parayı sağlama ya da bu iş için ayrılan para olan Fransızca kökenli finansman kelimesi dilimizde kullanılan yabancı kelimelerden biridir. İşletme iktisadı biliminde ise finansman, işletmeye ya işletme bünyesinden ya da dışarıdan en uygun şartlarla sermaye sağlamaktır.*” Başka bir ifade ile finansman, fonksiyonlarından biri değişim aracı olmak olan paranın oluşturduğu sermayenin mevcudiyetidir. Bu sermayenin mevcut olmadığı hallerde kişiler finansman sorunu ile karşılaşmaktadırlar.³¹⁷

Yine konut finansman sisteminin etkinliği, o piyasada arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir. Tabii böyle bir olgu da finans ve sermaye piyasalarının gelişmişlik düzeyi ile son derece bağlantılıdır.³¹⁸

Konut satın alınacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek koşullarda bunun sunulması, geri ödeme süresinin uzun vadeye yayılması konut finans sistemin başarısını belirleyen faktörlerdendir. Ayrıca konut finans sisteminin, konut üretim düzeyi ile de yakın ilişkisi bulunmaktadır. Ortada satışa hazır veya hazır olabilecek miktarda konut üretimi olmalı ve bunu üretenlerin uygun kar elde edebilmeleri sağlanmalı, konut üretiminde devamlılık sağlanmalı ve en önemlisi konut talebi uyandırılmalıdır.³¹⁹

İyi bir konut finansman sisteminden, konut arzını artırması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi için, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli bir ilişkinin kurulması gerekir. Bu ilişkinin

³¹⁶ ULUDAĞ, İlhan; **Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri, Teknikleri**, İstanbul Ticaret Odası Yayını, İstanbul, 1997, s.27

³¹⁶ ÜNEN, Hülya; **Türkiye’de Konut Finansmanı Uygulamaları ve Yapı Tasarrufu Modeli**, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, İstanbul, 1996, s.1

³¹⁷ ULUDAĞ, İlhan; a.g.e, s.27

³¹⁹ ULUDAĞ, İlhan; a.g.e, s.27

dengeli kurulamaması durumunda finansman ihtiyacının karşılanmasında sorunlar ortaya çıkar.³²⁰

Bu bağlamda konut üretiminde finansman konusunda Hakan Kodall'ın bir saptamasını eklemek gerekir. Kodall'a göre konut sektörü politikalarının aslında 4 tane ayağı vardır. *“Birincisi üretim ayağı, ikincisi finansman ayağı, üçüncüsü yatırım ayağı, dördüncüsü, belki biraz daha ufak boyutta ama yine de önemli bir ayak işletme ayağının bulunmasıdır. Bugüne kadar oluşmuş bütün konut politikaları üretim ayağına ağırlıklı olarak dayanan, finansman ayağını da destekleyen bir ayak olarak gören bir konut politikası finansmanı güdülmüş ve bakıldığı zaman, geçmişte gerçekten finansman ayağı, buna sübvansiyon katkı anlamında düşünülecek sistem kurulmuş ve daha çok devletin üstüne gittiği bir sistem olarak örgütlenmiştir. Dolayısıyla finansman ayağının ikincil piyasaları sermaye piyasalarının gerçekte ticari boyutu öne çıkarılmamış ve yatırım boyutu ise hemen hemen hiç düşünülmemiş, işletme boyutu ise en sonda gelmiştir.”*³²¹

Konut finansmanı sektöründe karşılaşılan önemli bir sorun da farklı kurumsal yapıların olmasıdır. Hemen hemen her ülkenin kendi yapısına uygun konut finansman sistemi vardır. Tabi ki benzerlikler gösteren ülkeler de bulunmaktadır. Bazı ülkelerde konut finansmanı genelde bankacılık sektörü ile, bazılarında uzman kuruluşlar tarafından verilen konut kredileriyle, bazılarında ise hükümetlerin konutla ilgili bakanlıklar yoluyla devletin piyasaları teşviğiyle sağlanmaktadır.

Konut finansmanı hakkında bilimsel ve teknik araştırmalar çok sınırlıdır çünkü konut finansmanı genelde ülke sınırlarını aşan bir konu değildir. Ancak konunun öneminin anlaşılmasıyla uluslararası kurumların da ilgi alanına girmiştir. Dünya Bankası, Birleşmiş Milletler Teşkilatı ve Avrupa Topluluğu, vb. kurum ve kuruluşlar belirli ülkelerle ilgili veya genel düzeyde çalışmalarda bulunmaktadır.

Her ülkenin kendi konut finansman sistemini geliştirmesi, konut arzındaki tıkanıklıkları aşmak için gerekli görülmektedir. Özellikle konut sorununun bir gelir yetersizliği sorunu olarak görüldüğü ülkelerde, karlı bir finansman sisteminin de varlığı gerekmektedir. Türkiye’de de sorunun kaynağında gelir yetersizliği yer almaktadır.³²²

³¹⁹ AKÇAY, Belgin, “Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye’deki Uygulamanın Değerlendirilmesi”, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Sayı:12, Ankara, 1993, s.1

³²¹ KODALL, Hakan; “Konut Politikaları, Aktörler, Roller ve Değişimi Konulu Panel”, Antalya Kasım 2006 s:46

³²² AYDIN, Saadet; a.g.e, ss.78–79

3.2.1. Türkiye’de kentleşmenin tarihi gelişimi

Türkiye’de konut finansmanına girmeden önce Anadolu’da kentleşme hakkında kısa bir bilgi vereceğiz ve daha sonra da Türkiye’de konut finansmanını iki kısımda incelemeye gayret edeceğiz. İlk bölümde 1950’li yıllardan başlayarak 2002’ye kadar uzanan bölümü, son olarak ise 2002 sonrasında günümüze uzanan bölümü inceleyeceğiz.

Anadolu bugünkü yerleşim alanları içinde ilk kuruluş tarihleri M.Ö. 6800–5700 yılına kadar giden şehir ve yerleşim merkezlerine sahip olup, bunlardan Çatalhöyük ilk kent yerleşmesinin gerçekleştiği yer olarak kabul edilmektedir. Türklerin Anadolu’ya girmelerinden önce meydana getirdikleri milletlerin yerleşme sistemleri incelendiği zaman son derecede ileri ve gelişmiş şehirlerde yaşadıkları; batıya doğru göçleri ve özellikle Anadolu’yu fethetmelerinden sonra buralardaki yerleşme alanlarının gelişmesini de etkiledikleri bilinmektedir. Anadolu’daki şehirler, belirli yönlendirici prensipleri olmadığı için organik olarak gelişme göstermiş ve bu da bir geometrik şekillenmenin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu şehirlerin planlamasında göze çarpan, şehir merkezinin ortasında yer alan Cuma Camisi ile ona bağlı devamlı pazar yerinden oluşan iki yapı olup şehirde surlar içinde yapıların varlığı dikkat çekmektedir.

Anadolu’daki küçük Türk şehirleri ticari, idari, dini, kültürel ve sağlık hizmetleri gibi çeşitli faaliyetlerin merkezinde olmuşlardır. Anadolu’da özellikle 13.yy’da hızlanan şehirleşme sonucunda ortaya çıkan şehirler farklı büyüklükte de olsalar geniş sokaklar, kalabalık çarşılar, cami, mescit, medrese, tekke ve sarayları, bulunan düzenli bir bütünün parçaları görünümündedirler.³¹⁸ 14. 15. ve 16. yy’da Osmanlı İmparatorluğu’nun kuruluş ve yükseliş dönemlerine paralel olarak, yeni mahalleler kurulması yoluyla hızla genişleyen şehir mekânları 17.yy’ın başında ulaştığı sınırları 19. yy’ın sonuna kadar korumuştur. 19. yy’ın sonunda ise Anadolu’daki şehirlerin mekânsal yapısındaki gelişme daha çok demiryolu, ticaret merkezi kurulması, idari merkez ve askeri kışla şeklindedir.³²³

Bu dönemden sonra Türk şehirleri batılılaşma sürecine girmiş, bu süreç şehirlerin mekânlarındaki üslubun farklılaşmasında ve yeni malzeme ve tekniklerin kullanılmasında kendini göstermiştir. Ancak bu değişim en çok Osmanlı Devletinin başkenti olan İstanbul’da hissedilmiş, Anadolu şehirlerinde şehir mekânlarının belirgin bir değişim göstermediği görülmüştür.³²⁴

³²³ ÇAĞATAY, Neşet; **Bir Türk Kurumu olan Ahilik**, Ankara Üniversitesi Basımevi Ankara,1974, s.12

³²⁴ ÇAĞATAY, Neşet; a.g.e, s.13

Tüm dünya da büyük değişimlerin yaşandığı 20. yy'da Türkiye, önceki dönemlere hiç benzemeyen farklı gelişmelere sahne olmuştur. Modernleşmenin temel özelliklerinden olan sürekli gelişim ve gelenekten kopuş, konut ve yerleşme düzeninde de kendini göstermiş, barınma biçimlerini belirleyen konular ekonomik, politik ve toplumsal gelişmeler olmuştur. 1920–1945 yılları arasındaki dönemde yeni yerleşme ve konut biçimlerinin özelliği Orta Anadolu kentlerine geçmiş, İstanbul'un modern yerleşme şekilleri Anadolu'da adacıklar halinde görünmeye başlanmıştır. Apartmanlar yaygınlaşırken, yeni bir konut tipi olan lojman ve kooperatif şeklinde konut üretim örnekleri de görülmeye başlanmıştır. 1945–1980 döneminde kırsal alanlardan kentlere büyük bir göç başlamış, kentlerde biriken nüfusun konut gereksinimi için apartmanlar yapılmaya başlanmıştır.³²⁵

Yeni konut talebini karşılayan çözümlerden biri olan yapsatçı üretimi 1954 yılında serbest bırakılan kat mülkiyetiyle birlikte yaygınlaşmış, kentler otuz yıl boyunca şantiye görünümünden kurtulamamıştır. Yine artan kentleşmeyle birlikte yaygınlaşan gecekondu ülkenin en büyük problemlerinden birisi olmuştur. 1980 yılından günümüze kadar gelen dönem, sonuçları tam olarak kestirilemeyen bir süreçtir. Kentsel konutların büyük bir kısmını oluşturan yapsatçı ve gecekondu üretimi, nüfusun giderek arttığı ve yoğunlaştığı bölgelerde artan talebi karşılayamaz hale gelmiştir. Bu durum gerek devletin gerekse özel sektörün büyük çapta toplu konut projelerini gündeme getirmiş, kiralık konut yerine insanların konut sahibi olmalarına ağırlık verilmiştir. 20. yy'ın bu ilk dönemlerinde Anadolu; yeşil alanları azalan, su havzaları küçülen, kıyıları kirlenen, kalabalık kentlerin sağlıklı şartlarda yaşadığı bir ülke olmuştur. Kentleri yeniden yaşanılacak yerleşimler haline getirecek projelere ihtiyaç bulunmaktadır.³²⁶

Türkiye'de uygulamaya konan konut politikaları 3 dönem içerisinde incelenebilir:

3.2.2. 1928–1960 Arası uygulanan finansman politikaları

Osmanlı döneminde kentlerin imar edilmesinden ve yangın sorununun çözümünden bağımsız bir konut sorunu yaşanmamıştır. Bu nedenle konut yapımını ucuzlatmaya ve sayısını arttırmaya yönelik özel önlemler alınmamıştır. Banka ve finans kesimi de inşaatlar için gerekli olan kredileri verecek ve taşınmaz ipotekleri yapacak biçimde örgütlenmemiştir. Kooperatif örgütlenme ise hemen hemen hiç gündeme gelmemiştir. Konut üretimi toprak

³²⁵ ÇAĞATAY, Neşet; a.g.e, s.13

³²⁶ ÇAĞATAY, Neşet; a.g.e, s.14

sahibi olan kişinin gerekli sermayeyi sağlayarak kalfa ve ustalar aracılığıyla kendi konutunu üretmesi şeklinde olmuştur. Ancak büyük ve önemli binaların yapımında mimarlar kullanılmıştır. Bu dönemde büyük sermaye konut üretimi işine hiç girmemiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında Başkent Ankara nüfusunun ve kamu görevlilerinin konut ihtiyacının artması, bu dönemde konut probleminin sadece Ankara'ya ve memurlara özgü bir sorun olarak algılanmasına neden olmuş ve uygulanan politikalar genel olarak bu bakış açısını yansıtmıştır. 1925 yılında çıkarılan bir kanun ile Ankara'daki memurlara konut kooperatifleri kurmak için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi sağlanmıştır.³²⁷ 1929'da kiraların çok yükselmesiyle memurların Ankara'da yaşamaktan hoşnut olmamaları nedeniyle çıkartılan bir başka kanun ile memurlara konut tazminatı ödenmeye başlanmış ve bu uygulama 1951 yılına kadar sürmüştür.

1937'den itibaren devlet bütçesine memur konutları için ödenek konulmuş, 1944'te çıkarılan kanunla ise memurlara konut edindirmek devletin görevleri arasında sayılmaya başlanmıştır. Devlet konut arzını başlangıçta kendi görevleri arasında görmemekle birlikte, halkın konut yapımını kolaylaştıracak ve özendirecek önlemleri alma ilkesini benimsemiştir. Ancak zaman içinde merkezi yönetim, memur konutları yapımıyla başlayan süreç sonunda, özel kanunlarla, deprem konutları, göçmen konutları vb. gibi alanlarda konut yapımı işlevini doğrudan üstlenmiştir. II. Dünya Savaşı'nın başlamasıyla çimento gibi yapı malzemelerinin askeri amaçlı kullanılması, büyük bir ordunun beslenmekte oluşu, inşaatlarda kullanılan işgücünün askere alınması gibi nedenlerden dolayı savaş yılları boyunca konut üretiminde ciddi bir düşüş yaşanmıştır. 1939 yılında savaş nedeniyle yaşanan bunalımın halk üzerindeki etkisini hafifletmek amacıyla Milli Koruma Kanunu ile konut kiralarına çeşitli sınırlamalar getirilmiş ve bu sınırlamalar 1963 yılına kadar uygulanmıştır. Milli Koruma Kanunu ile kiraların dondurulması konut arzını engelleyen bir faktördür. Savaş dönemi koşullarında pek çok tüccar parasını arsa alımında kullanarak özellikle İstanbul'un doğu yakasında arsa spekülasyonunu canlandırmıştı. Yaşanan bütçe açıklarını kapatmak isteyen devletin hazine arazilerinin satışına hız vermesi de savaş sonrası dönemde arsa fiyatlarının ve dolayısıyla konut maliyetlerinin artmasına neden olmuştur.³²⁸

II. Dünya savaşı sonrası ortaya çıkan kentleşme ve sanayileşme olgusu gecekondulaşma sorununu beraberinde getirmiştir. Gecekonduları ilgilendiren ilk yasa 1948

³²⁷ MUTLUAY Semra; **Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri**, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1992, s.68

³²⁸ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.75

yılında çıkarılmıştır. Bu kanunla, Ankara belediyesi sınırları içinde kalan gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve gecekondu yapanlara arsa sağlayarak gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür. Bu kanun çerçevesinde, ailelere eşit taksitlerle 10 yıl içinde ödenmek üzere arsa tahsis edilmiştir. Diğer taraftan aynı yıl Bina Yapımı Teşvik Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun sadece Ankara için değil tüm Türkiye içindir. Bu kanunla ihtiyaç sahiplerine yapım maliyetinin % 75'ine kadar % 5 faizle kredi verilmesi öngörülmüştür.³²⁹

1945 yılında kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) topladığı primlerin bir kısmıyla konut sektörünü finanse etmeye başlamıştır. 1946 yılında Emlak ve Eytam Bankası Emlak Kredi Bankası adıyla yeniden düzenlenmiş ve konut sektörünü finanse etme görevini üstlenmiştir. 1951 yılında Belediye Kanunu'nda yapılan finanse etme görevini üstlenmiştir. 1951 yılında Belediye Kanunu'nda yapılan değişikliklerle konut yapımı belediyelerin zorunlu görevleri arasına sokulmuştur. Nihayet 1958 yılında konut mülkiyetini tabana yaymak ve kendi konutlarını satın alamayacak olanların uygun kiralar karşılığı barınmalarını sağlayacak düzenlemeleri yapmak amacıyla Bayındırlık ve İskân Bakanlığı kurulmuştur.³³⁰

1956'da çıkarılan İmar Kanunu ile ilk kez imar denetiminin belediye sınırları dışına çıkabilmesi sağlanmıştır. Bu düzenleme ile artık sadece yerleşim planlamasının yapılması amacıyla Bayındırlık ve İskân Bakanlığı kurulmuştur.³³¹

Bu düzenleme, artık yerleşim planlamasının sadece belediye sınırları içinde yapılmasının sorunu çözmeyeceğinin anlaşıldığını göstermektedir. Bu kanun ile ruhsatsız yapıların yıkılması kolaylaştırılmış, bu tür yapıların inşasını zorlaştıracı çeşitli önlemler alınmıştır. Bu önlemlerden en önemlisi taşınmazlara ait kullanma izni olmayan bazı bölgelere kamu yararına belediye hizmetleri getirilerek arsa sorununun çözülmesine çalışılmasıdır. Bu uygulamaya 1963'te son verilmiştir. Ayrıca bu sınırlamalar ile spekülasyonlar engellenmek istenilmiştir. Bu kanunla ayrıca belediyelere, yapacakları istimlâk uygulamalarını finanse edebilmek için tahvil ve bono çıkarma yetkisi verilmiştir. Yine bu dönemde 1951 ve 1953 yıllarında olmak üzere iki kez daha imar affı yasaları çıkarılmıştır. Bu yasalarla bir yandan gecekondu mahalleleri meşrulaştırılmış, diğer yandan da kamu arazisi dışındaki bölgelere (Hazine, özel idare ve katma bütçeli kurumların arazileri dışında başka gerçek ve tüzel kişilere ait olan araziler) yapılmış olan kaçak yapıların yıkılması süreci hızlandırılmıştır. Ancak bu dönemde mevcut sorunlar daha da büyümüş ve

³²⁹ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.75

³³⁰ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.76

³³¹ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.76

kronikleşmeye başlamıştır. Bir yandan kentlere doğru düşük gelir düzeyindeki nüfus akımı artmış, diğer yandan zaten yetersiz olan fonların verimli kullanılmaması nedeniyle konut maliyetleri ve kiralar yükselmiştir. Bu dönem içerisinde uygulamaya konan kanunlar sosyal konut üretimini artıramamış, spekülatif konut üretimi hızlanmıştır.

3.2.3. Planlı dönemde uygulanan politikalar

Bu dönem konut sorununun yoğunlaştığı ve tüm ülkeye yayıldığı yılları kapsamaktadır. Önceden sadece Ankara'da yaşanan % 6'lık büyüme tüm ülke geneline yayılmıştır. Bu hızlı kentleşmede köyden kente göçün yanı sıra uygulanan nüfus artışını destekleyen politikaların da etkisi büyüktür. 1950–1965 döneminde ülke nüfusu % 50 artarken kentlerde bu artış % 100 oranında olmuştur.

Planlı dönem öncesinde kentleşmenin neden olduğu arsa talebini karşılama ve alt yapı yatırımlarını yapma görevi yerel yönetime bırakılmıştır. Ancak yerel yönetimler güçsüz olduğundan şehirleşme alt yapı kıtlığı içinde gerçekleşmiş, şehirler bir yandan plansızca büyürken, diğer yandan temel alt yapı hizmetlerinden mahrum kalmış, yaşam standartları çok düşük olan konutlarda yaşayan kişi sayısı artmıştır. İmarlı arsaların değerinde yaşanan hızlı yükselişler belediye sınırları dışında bir yapılaşmayı özendirir olmuştur. Arsa fiyatlarının hızla yükselmesinin bir diğer olumsuz sonucu kent merkezlerinde yık-yap sürecinin doğması olmuştur. Yık-yap tarzı yapılaşmanın yaygınlaşmasıyla hem tarihi değerlerin tahrip olması hem de fiziki ömrünü doldurmadan yıkılan binalar nedeniyle ekonomik kayıplara uğranılması söz konusudur.³³²

Konut sorununun giderek büyümesi devleti, sorunu sahiplenecek ve çözüm önerileri geliştirebilecek merkezi bir örgüt kurmaya itmiştir. 1958'de Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın kurulmasının ardından konut ve gecekondulaşma sorunu devlet programlarında açıkça yer almaya başlamıştır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı gecekondu önleme bölgelerinde konut üreten kooperatiflere ve belediyelere kredi vermiş, halk konutu uygulamaları, kiralık mülk konutu uygulamaları ile konut üretimine fon desteği sağlamıştır.³³³

Bu bakanlığın araştırma ve incelemeye açıkça önem vererek kurulması, yaşanan sorunun büyüklüğünü göstermesinin yanı sıra devletin eski politikalarla sonuca

³³² ALP, Ali, a.g.e, s.76

³³³ ALP, Ali, a.g.e, s.76

ulaşamayacağını kavraması bakımından da ilginçtir. O zamana kadar yerel yönetimlerin görevi olarak görülen şehir planlaması Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın kurulmasıyla bu bakanlığın görevleri içinde yer almış, konut arzı sorunu devlet politikalarında ve programlarında yer almaya başlamıştır. Konut maliyetlerini düşürmek için yapı malzemesi sektörüne özel bir önem verilmiş ve ithal ikameci politikalar çerçevesinde bu sektör desteklenmiştir. Etkin bir çalışma sahası yaratılabilmesi için konut ve kentleşme konusuyla ilgili iki büyük güç Emlak ve Kredi Bankası ile İller Bankası, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na bağlanmıştır. Dönemin bir diğer özelliği ise bir önceki dönemde devletin özel önem verdiği memur konutları sorununa bakışın tamamen değişmesidir.³³⁴

1961 anayasası ile birlikte dar gelirli ve yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma ihtiyacını karşılamak görevi devlete verilmiştir. Konut ihtiyacının karşılanması amacı ile gecekondu alanlarına altyapı götürülmesi, gecekonduların normalleştirilmesi, kent imarı ve mal oluşların karşılanması ilkesinin benimsenmesi ve bütçe dışı kaynaklarla toplu konut fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme politikaları güdülmüştür. Bu dönemde kentsel nüfustaki yığılmalar konut ve hizmet yapılarına ihtiyaçları genişletmesi, yapı artışlarını zorunlu kılmıştır. Ne var ki düşük düzeylerdeki sermaye birikimi, özel ve kamu kaynaklarının yetersizliği yapı üretiminin gereken düzeyde olmasını engellemiştir. Bu kısıtlamalar altında yeterli bir üretim düzeyine ulaşılması ancak taşınmazlar üzerinde paylaşımlı yeni haklar kurulması ve sermaye oluşturma ve yapı üretimi konusunda yaratıcı işbirliği yöntemlerinin geliştirilmesiyle olmuştur. Bu yöntem ile çok katlı yapı blokları ve apartmanlaşma başlamıştır.³³⁵

Bu dönem içerisinde bir sosyal güvenlik kurumu olan OYAK, 1963 yılında kendi üyelerine kredi vermeye başlamıştır. OYAK kredileri kooperatifler aracılığıyla kullanılabildiği gibi Oyak-İnşaat tarafından üretilen konutların alımında ya da piyasadan konut alımında da kullanılabilmektedir. Kullandırılan kredilerin faizi % 5-% 7 arasında değişmiş, 1984 yılından sonra kademeli olarak %20'ye çıkarılmıştır. Yine bu dönemde vade 15 yıldan 10 yıla indirilmiştir.³³⁶

³³⁴ ALP, Ali; a.g.e, s.77-78

³³⁵ TEKELİ, İlhan; **Konut Araştırma Sempozyumu**, TOKİ Konut Araştırma Dizisi, Sayı:1, Ankara,1996, s.7

³³⁶ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.91

Planlı dönem içerisinde Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması ve hazırlanan kalkınma planları ile ülke yeni bir döneme girmiştir. Bu dönemde birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü beş yıllık kalkınma planları olmak üzere dört adet plan dönemi yaşanmıştır.³³⁷

Uygulamaya konulan planların tümünde konutla ilgili hedefler hemen hemen aynıdır. Bu hedefler şu şekilde sıralanabilir:³³⁸

- 1- Lüks konut yapımını sınırlandırmak,
- 2- Dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik konut üretmek,
- 3- Düşük kiralı konutlar üreterek dar gelirlilerin karşılaştıkları olumsuzlukları gidermek,
- 4- Ucuz arsa sağlamak, arsa spekülasyonlarını önlemek,
- 5- Halk konutlarının yapımını teşvik etmek,
- 6- Gecekondulaşmayı önlemek,
- 7- Gecekonduların arsa mülkiyeti ve alt yapı sorunlarını çözmek.

Birinci, ikinci, üçüncü beş yıllık kalkınma planlarında konut sorununa bir çözüm olarak kredili destekleme ile toplu konutun artışı sağlanmaya başlanmıştır.

Dördüncü beş yıllık kalkınma planında ise sosyal anlamda, nüfus artışı, ailelerin küçülme eğilimi ve yenilenme faktörü ele alınarak konut ihtiyacı hesaplanmıştır. Kamu arazi ve arsalarının konut üretmek için kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi ve kooperatifler yolu ile konut edinimi öngörülmüştür.³³⁹

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ülkenin yıllık % 7 oranında büyümesini hedeflemiş ve bu büyümeyi finanse etmek için konut yatırımlarının GSMH'nin % 3.6sını aşmaması gerektiğinin altını çizmiştir. Bu sınıra uyulmasını sağlamak için zorlayıcı tedbirler de içeren planın en belirgin özelliği halk konutları olarak adlandırılan küçük ve ucuz konutların standartlarının belirlenmesidir. Planın bir diğer ayırıcı özelliği ise gecekonduya yapılmış bir konut yatırımı olarak bakması ve bunların ortadan kaldırılmasını değil iyileştirilmesini savunmasıdır. Gecekondulaşmayı önlemek için seçilen yöntem ise düzenli konutlar yapılmasını teşvik ederek gecekonduarda yaşayanların buralara yerleştirilmesini sağlamaktır. Planlı dönemde uygulanan konut politikalarında süreklilik sağlanamamıştır. Bu dönemde temel amaç konut yatırımlarının GSMH içindeki oransal payını azaltırken daha çok

³³⁷ DEMİR Hülya, Vildan Kurt PALABIYIK; “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, İstanbul, 2005, s.5

³³⁸ DEMİR Hülya, Vildan Kurt PALABIYIK; a.g.e, s.5

³³⁹ DEMİR Hülya, PALABIYIK, Vildan Kurt; a.g.e, s.5

sayıda konut üretmektir. Bu amacın bir kısmına ulaşıldığı söylenebilir. 1964–1977 döneminde konut yatırımlarının GSMH içindeki payı % 2-% 4 arasında değişmiştir. Ancak konut üretimini arttıracak politikalar uygulanamamış ve konut açığı Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Programı sonunda iyice artmıştır. Üstelik gecekondulaşma engellenememiş, onun yerine bu tip kaçak yapılaşma, çıkartılan af yasaları ile yasal hale getirilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde birbiri ardına alınan radikal kararlar ve çıkarılan kanunlar uygulamada istenilen sonucun alınmasını sağlayamamıştır. Bunun en önemli nedeni çıkarılan kanunların çok sık değiştirilmesi ve popülist kaygılarla uygulamadan vazgeçilmesidir.³⁴⁰

Bu dönemde konut arzının talebi karşılamakta son derece yetersiz kalması ve hızlı gecekondulaşma sorununa çözüm arayışları 1967 yılında kooperatifler vasıtası ile konut üretimini gündeme getirmiştir. 1969 yılında Kooperatifler yasası ve 1981 yılında kooperatiflerin konut alanındaki faaliyetlerini düzenleyen Toplu Konut Kanunu’nun ardından konut kooperatiflerinin sayısı hızla yükselme göstermiştir. Diğer taraftan bu dönem içerisinde BAĞ-KUR kendisine prim ödeyen sigortalılara 1976–1980 döneminde kredi kullandırmıştır. Kullandırılan kredi, ödenmiş sigorta priminin % 25’ini geçmeyecek tutarda, en az 5 yıl BAĞ-KUR’a prim ödemiş sigortalılara konut kooperatifleri aracılığıyla ödenmekteydi. Krediler konut değerinin en çok % 80 tutarında, % 5 sabit faizli ve 15 yıl vadeli olarak düzenlenmiştir. Finansman sıkıntısı nedeniyle 1980 yılından beri kurum yeni kredi vermemektedir. Kurumun konut kredisi kullandığı dönemde konut yatırımlarının % 2,7’si oranında kredi vermiştir.³⁴¹

BAĞ-KUR gibi bir sosyal güvenlik kurumu olan Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar bu dönemde konut finansmanı sağlama açısından en önemli kurum olmuştur. Kendisine prim ödeyen sigortalılar tarafından kurulan SSK, kooperatiflere yıllık % 4-% 5 sabit faizle 15 yıl vadeli kredi kullandırmıştır. 1984 yılında Toplu Konut Kanunu’nun çıkarılmasından sonra SSK’nın konut kredi sağlama fonksiyonu durdurulmuştur. SSK’nın finansman desteği sağladığı konutların sayısı 233.289 civarındadır.³⁴²

³⁴⁰ KÖSE, Cansu, a.g.e, s.79–80

³⁴¹ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.91

³⁴² DEMİR Hülya, PALABIYIK, Vildan Kurt; a.g.e, s.6

3.2.4. 1980 Sonrası uygulanan finansman politikaları

24 Ocak 1980’de uygulamaya konulan ekonomik istikrar tedbirleriyle ekonomide politika değişikliği meydana gelmiş, enflasyonu önleyici para ve kredi politikaları uygulanmaya başlanmıştır. Pozitif reel faiz uygulaması nedeniyle bankalara fon akışı hızlanmış, halkın tasarruf eğilimlerinde değişiklikler olmuştur. Kredilerin ihracatı finanse etmeye ayrılmış olması öz kaynak kullanımı sınırlı olan konut sektörünü olumsuz etkilemiş, korumasız ve desteksiz kalan sektörde maliyetler hızla yükselmiştir. Sektördeki yatırım eğiliminin azalmasıyla konut yatırımlarının GSMH içindeki payı % 2 oranına kadar düşmüştür. Bu dönem için tahmin edilen konut ihtiyacının ancak % 29,4’ü karşılanabilmiştir. Bu oran Birinci Beş Yıllık Kalkınma Programı döneminden sonra konut sektörünün karşılaştığı en düşük arzı ifade etmektedir. Konut sektörüne yapılan yatırımların azalması sektöre girdi sağlayan diğer sektör kurumlarının da durgunluk yaşamasına ve işgücü talebinin azalmasına neden olmuştur. İnşaat sektöründe başlayıp yan sanayi kuruluşlarını da zincirleme etkisi altına alan bu daralma konut arzının ekonomi için taşıdığı önemi ortaya çıkarmıştır.³⁴³

Konut sektörünün 1980’li yıllarda girdiği bu kriz üzerine 1981 yılında çıkarılan 1. Toplu Konut Kanunu uyarınca gider bütçesinin 1982 yılında % 1,1’i, 1983 yılında % 0,7’si fona aktarılmış ve Emlak Bankası aracılığı ile kredi olarak konutların yapım aşamasında kooperatiflere kullandırılmıştır. Bu nedenle bankaların net konut kredilerinin özel konut yatırımları içindeki payı 1983 yılında % 11,4’e yükselmiştir. 1984 yılında Toplu Konut İdaresi’nin kurulması ve Toplu Konut Fonu’nun bağımsız gelir kaynaklarına sahip olması kredilerin konut finansmanına katkısını yükseltmiş ve 1985 yılında bu oran % 31.52’ye ulaşmıştır. 1985 yılından 1987 yılına kadar Toplu Konut Fonu kredileri üç kattan fazla artmasına rağmen özel konut yatırımlarının dört kat artmış olması nedeni ile kredilerin konut yatırımına oranı % 26’ya gerilemiştir. 1988 yılında bu oran, kredilerin azalması nedeni ile yüzde 10,67’ye kadar gerilemiştir. 1990 yılından itibaren bankaların konut kredileri vermeye başlaması ile bu oran 1991 yılında tekrar yükselmeye başlamış ve % 15,2’ye ulaşmıştır.³⁴⁴

1984 yılından sonra ülkemiz konut finansmanındaki en etkin kurumlardan biri Toplu Konut İdaresi’dir. Bu nedenle Toplu Konut İdaresi’nin konut finansmanı konusundaki faaliyetleri ayrı bir başlık altında incelenecektir. Diğer taraftan 1983 yılından itibaren

³⁴³ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.81

³⁴⁴ TEKER, M.Bahri; **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, No:43. Ankara, Haziran, 1996, s:73

ekonominin yeniden büyümeye başlaması ile önde gelen sektörlerden biri olarak değerlendirilen inşaat sektörüne verilen önem de artmıştır. Kamu Konut Fonu uygulamasının sona ermesinin ardından Toplu Konut Fonu oluşturulmuş, imar ve vergi kanunlarında konut üretimini teşvik edici düzenlemeler yapılmıştır. Bütçe dışında yer alan ve çeşitli vergi ve fon kesintileri ile ihtiyaç duyduğu finansmanı sağlayan Toplu Konut Fonu'nun uygulamaya başlanmasıyla ilk kez beşinci beş yıllık kalkınma planı dönemi sonunda tahmin edilen konut ihtiyacının % 76'sı oranında bir konut üretimi gerçekleşmiştir. Bu dönemde konut yatırımlarının GSMH oranı % 2-% 4'lerden % 6'lara çıkmıştır. Yine bu dönemde tahmin edilen konut talebinin % 76'sını karşılayacak bir üretim gerçekleşmiştir. Bu artışta Toplu Konut Fonu'nun payı büyüktür. Ancak ilerleyen yıllarda Toplu Konut Fonu'nun elde ettiği kaynağın büyük bir kısmı Sosyal Yardımlaşma Fonu ile bütçeye aktarılmaya başlanmıştır. Toplu Konut Fonu'na aktarılan kaynakların % 10'u 1987 yılından itibaren Sosyal Yardımlaşma Fonu'na, % 30'u ise bütçeye aktarılmaya başlanmıştır. Bütçeye verilen destek oranı 1990 yılından itibaren % 50'ye çıkarılmıştır.³⁴⁵

Diğer taraftan 1984 yılında Toplu Konut Fonu'nun kurulması ile Konut Kooperatifleri'ne fondan kredi sağlama olanağı doğmuştur. Ancak kooperatiflerin büyük çoğunluğu konut üretmek yerine düşük faizli kredi kullanmak amacına sahip olduğu için inşaat bitirme oranları oldukça düşük kalmıştır. Özellikle 1985 sonrası yüksek enflasyon, inşaat malzeme fiyatlarındaki artışlar ve kooperatif yöneticilerinin hatalı uygulamaları nedeniyle inşaatların tamamlanması güçleşmiştir.³⁴⁶

Türkiye'de Konut kooperatifleri, SSK kredilerinin verilmeye başlandığı 1950'li yıllar ile yerel yönetimlerle işbirliğinin yapılmaya başlandığı 1970'li yıllar arasında ve 1980'li yıllarda Toplu Konut İdaresi'nin kurulması ile önemli gelişmeler kaydetmiştir. 1985–1990 yılları arasında geçen dönemde, kooperatiflerin sayısında % 650 oranında artış yaşanmış ancak üretilen konut sayısındaki artış sadece % 200 civarında kalmıştır. Konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut İdaresi gibi kredi kullandıran kurumların, kendilerine kredi verilmesi koşullarına göre biçimlenmiş ancak kendi üretimlerinin finansmanını sağlayacak şekilde gelişme gösterememişlerdir. Günümüzde konut

³⁴⁵ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.82

³⁴⁶ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.96

kooperatifleri, olumsuz etkilendikleri yüksek enflasyona rağmen, dar ve orta gelir grubuna konut üretimi faaliyetinde bulunmaktadır.³⁴⁷

1990'lı yılların sonlarında konut ihtiyacını karşılayabilmek ve konut sahipliğini özendirmek amacı ile uygun finansman modellerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile ilk defa konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin arttırılması, tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir. Ayrıca konut finansman sorununun sermaye piyasası içinde çalışılarak konut kredisi veren kurumlar tarafından çözülmesi öngörülmüştür. 1995 yılında yayımlanan Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği uyarınca Yapı Tasarruf Hesabı ile bireysel tasarrufların teşvik edilmesi geliştirilmiştir.³⁴⁸ Diğer taraftan 1990'lı yıllarda ülkemizde konut finansmanına dayalı konut sertifikası, rehinli tahvilat, varlığa dayalı menkul kıymetler vb. sermaye piyasası araçları geliştirilmiştir.

2000'li yılların başlarında ise Türkiye ekonomisinde meydana gelen olumlu değişimler sebebi ile gelişmiş ülkelerde başarılı bir şekilde uygulanan ve çalışmanın konularından olan Tutsat (Mortgage) Sistemi'nin ülkemizde de uygulanması konusu tartışılmaya başlanmış ve sistemin uygulamaya konulması için yasa tasarısı hazırlanmıştır. Bu doğrultuda, Sermaye Piyasası Kurulu Tutsat Sistemi'nin uygulanabilmesi için gerekli hazırlıkları yaparak sistemin uygulamaya konulması için bir yasa tasarısı hazırlamıştır. Bu doğrultuda, Sermaye Piyasası Kurulu Tutsat Sisteminin uygulanabilmesi için gerekli düzenlemeleri tamamlamış ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21.02.2007 tarihinde TBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde de uygulanmaya başlanan bu sistem, hem uzun vadeli konut finansmanı sağlayacak hem de ülkemiz insanına uluslararası standartlarda, kaliteli konut sahibi olma imkânı verecektir.

Ancak yüksek faiz oranları ve tüm dünyayı olumsuz etkileyen mortgage krizi bu beklentiyi boşa çıkarmıştır.³⁴⁹

Çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde ülkemizde uygulanan Tutsat Sistemi ve diğer gelişmiş ülkelerde uygulanan Tutsat Sistemleri ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

Türkiye'de konut yapı kooperatifleri açısından büyük önem arz eden ve kooperatifler tarafından yapılan yüz binlerce konutun ana destekçileri olan Türkiye Emlak Kredi Bankası

³⁴⁷ TEKELİ, İlhan; a.g.e, s.8

³⁴⁸ ŞEN, Mustafa; **Türkiye'de Gecekonduunun 50.Yılı**, Ekonomi Forumu, İstanbul, Friedrich Ebert Vakfı, İstanbul, 1996, s.83

³⁴⁹ ŞEN, Mustafa; a.g.e, s.84

ile Toplu Konut Fonu İdaresi'ni ayrıca ele alma ihtiyacı hissettik. Türkiye'nin toplu konut hamlesinde büyük katkıları olan bu iki kuruluşu ve işlevlerini görmemizin konut sorununun çözümünde büyük katkılar sağlayacağı kanısındayız.

3.2.4.1. Türkiye'de konut sorununa devlet müdahalesi ve Türkiye Emlak Bankası

Türkiye'de konut kesimine devlet müdahalesi genelde bu alana doğrudan girmekten kaçınarak, daha çok sektörel yaklaşımla 2002 yılına kadar devam etmiştir.. Cumhuriyetin ilk yıllarında yetersiz sermaye birikimi, sanayileşmenin olmaması, toplumun bir tarım toplumu olması, kentleşme hızının düşüklüğü ve alt yapı eksikliği gibi kısıtlamalar nedeniyle konut ihtiyaçları için ne bir kaynak ne de zaman harcanabilmiştir. 13 Ekim 1923'de başkent olan Ankara'nın dışında çok belirgin bir konut sıkıntısı da yaşanmamaktadır. Yönetimin bu konudaki ilk girişimi, Erzurum'da yaşanan deprem sonrasında ortaya çıkan konut ihtiyacını karşılamak yapılmıştır. Yine bu dönemde Atatürk'ün isteği ile 1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası yer almaktadır. Yapı sektörüne kredi vererek ülkenin imarı için çalışan bu bankanın ardından, tüzel düzenlemeler gelmiştir. 1930 yılında 1593 sayılı Genel Sağlık Yasası ile yapılacak konutların sağlık koşullarına uygun olması istenirken, 1580 sayılı Belediye Yasası'nda ilk kez konut yapımı kamu görevi sayılmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında kurumsallaşmış bir konut üretim süreci ve örgütlenmesinden çok yap-satçı ya da kendi olanaklarıyla küçük ölçekli ve bireysel ihtiyaçları karşılamaya yönelik üretim tarzı izlenmiştir. 1934 yılında devlet öncülüğünde belediye işbirliği ile kurulan ilk konut kooperatifi olan Ankara Bahçelievler Konut Yapı Kooperatifi, tabandan gelen bir hareket değil de bir devlet girişimi olarak, Ankara'daki memurların konut sahibi olmasına hizmet etmiştir.³⁵⁰

1960'lı yıllarda planlama pratiğine kavuşan Türkiye'de kalkınma planları, kentleşme ve konut hedeflerinin yer aldığı siyasal ve ekonomik belgeler olmuştur. 1958 yılında 7116 sayılı yasa ile İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurulması, konut sorununa yönetimin yaklaşımındaki bir değişimi içermektedir. Yeni kurulan bakanlığın yasasında ülkenin yapısına uygun konut politikası temellerini belirlemek ve uygulamasını sağlamak görevi yer almaktadır. Böylece konut ve kentleşme arasında bir koordinasyon kurtulmuştur. Bakanlığın bağlı kuruluşları olarak Afet İşleri Genel Müdürlüğü, İller Bankası ve Emlak Kredi Bankası belirlenmiştir.

Daha önceleri yalnızca doğal yıkımlar, büyük felaketler nedeniyle konut üreten devlet, artık kent, kasaba ve köylerin daha sağlıklı, dayanıklı ve ucuz konut ihtiyacını

³⁵⁰ AYDIN, Saadet; a.g.e, ss. 133–134

karşılama, kötü durumdaki konutların iyileştirilmesi ya da ortadan kaldırılması için toplu konut yapıcılığına yardım etmek ve özendirmek, konut kooperatiflerine toplu konut üretiminde destek olmak ve konut üretim sürecini denetlemek gibi bir kamusal politika oluşturmuştur.

1946–1964 yılları arasında Emlak ve Kredi Bankası üç büyük il olan İstanbul’da 5093, Ankara’da 2332 ve İzmir’de 99 olmak üzere toplam 7524 konut üretmiştir. Banka bu dönemde gerçekleştirdiği projelerle *“tipik bir toplu konut üreticisinden çok, bir tür kentsel geliştirme kurumu olarak çalışmıştır.”*³⁵¹

1968–1972 yıllarını kapsayan dönemde toplu konutun ağırlıklı olduğu görülmektedir. Uydu kent niteliğinde büyük ölçekli yerleşim alanları üretilmesinin, kaynak ve zaman açısından daha ekonomik ve rasyonel görüldüğü planda, konut kredilerinin de bu tarz üretime göre biçimlendirilmesi önerilmiştir. Plan döneminde 1969 yılında 1164 sayılı yasa ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Bu genel müdürlük ile özellikle arsa vurgunculuğunun önlenmesi amaçlanmıştır.

1970’li yıllar, konut üretiminde yenilikçi atılımlara sahne olmuş, belediye başkanlarının kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sendika gibi sivil toplum kuruluşları ile işbirliği içerisinde toplumsal toplu konut üretimine destek verdikleri görülmüştür.

Planlı dönemin son planı sayılan 1979–1983 yıllarını kapsayan IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda kamu bankalarıyla ilgili bir değerlendirme dikkat çekmektedir. Metinde kamu bankalarının ihtisas bankaları olarak, özel kesim bankaları ile yarışabilecek esnekliklere sahip olmadıkları ve kaynaklarını görevlerinin gerekleriyle doğru orantılı artırmadıkları belirtilerek, *“Kaynakları diğer bankalarla eşit maliyetlerle edinmelerine karşın, düşük fiyatlarla ödünç vermek durumunda kalmaları, bundan doğan görev zararlarının hazine tarafından yeterince ve zamanında ödenmemesi, kendilerine ihtisas alanları dışında da görevler yüklenmesi bu bankaları kaynak kaybına uğratmış, ihtisas alanları içinde kredileme güçlerini azaltmıştır.”*³⁵²denilmektedir.

1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TKKOİ) yeni dünya düzeni içerisinde yer almaya çalışan Türkiye’nin yeniden ivme kazanan hızlı kentleşme sürecinde gittikçe artan konut sorununa çare olarak düşünülmüştür. 1980’lerin yeni ekonomik düzeninde hem pazarlık hem de alım gücü düşen sabit ve dar gelirli kesimler için konuta ulaşmak gittikçe zorlaşmıştır. Kentler ve özellikle büyük kentler gecekonduyla çevrelenmiş ve denetlenemez bir hale gelmiştir. Yetersiz altyapıları ve sunulmayan kentsel

³⁵¹ GÜVENÇ, Murat; IŞIK, Oğuz; **Emlak Bankası 1926–1998**, Emlak Bankası Yayını, İstanbul, 1999, s.147

³⁵² AYDIN, Saadet; a.g.e, s.152

hizmetleri ile kentle bütünleşemeyen halkları ile öteden beri zaten sorun olarak algılanmakta olan gecekondulardan kurtulmak ancak düzenli ve denetim altına alınmış alanlarda toplumsal konut sunumuyla mümkün olabilir. Bunun için ikinci planda sözü edilen toplu konut düşüncesinin yaşama geçirilmesi gerekmektedir.

12 Eylül yönetimi 1981 yılında çıkardığı İlk Toplu Konut Yasası (2487 sayılı yasa) ile bir toplu konut fonu kurarak genel bütçenin % 5'inin bu fona aktarılmasını düzenlemiştir. Fondan kredi biçiminde yararlanabilme koşulu olarak yasa çıkmadan önce başlanmış projelerde en az 200 konut, yasanın yürürlüğe girdiği tarihten sonra ise en az 750 konut üretmek üzere oluşturulmuş projeler olması ve büyüklüğünün de brüt 100 metre karenin altında olması şartı getirilmiştir. Böylece ucuz toplumsal konut üretilmesi sağlanmış olacaktı. Konutlar büyüdükçe kredi koşulları zorlaştırılarak caydırma yoluna gidilecekti. Bu durum büyük projelere geçişi özendirirken küçük üreticiyi dışarıda bırakmıştır. Kredilendirmede faiz oranları ve geri ödeme sürelerinin belirlenmesinde konutun büyüklüğü kadar, projelerin gerçekleşeceği kentlerin büyüklüğü de göz önüne alınmaktadır. Nüfusu yarım milyonu aşan kentlerde yapılacak toplu konutların krediden yararlanma koşulları ağırlaştırılırken nüfusu 30 binin altındaki kentlerin toplu konut girişimleri desteklenmiştir.

Bu yasa ile devlet'in konut yatırımlarına artık verimli bir alan olarak yaklaştığı görülmektedir. Yasada bütçe gelirlerinden ayrılan % 5 oranındaki kamu payının konut fonuna aktarılacağı hükme bağlanmaktadır. Ayrılan bu fon Emlak Bankası kanalıyla dağıtılacaktır.³⁵³

Yasanın en olumlu yanı 1950'lerde Emlak Bankasının uygulamaya başlayıp 1980'lere kadar getirdiği Yapı Birikim Hesabı'nı yaygınlaştırarak diğer ulusal bankaları da sisteme sokmasıdır. Konut sahibi olmak isteyenler konut maliyetinin % 20 ile % 25'i arasında bir miktarı bankada açılacak hesapta biriktirmesi ve biriken paranın en az bir buçuk katının banka tarafından kredi olarak Kamu Konut Fonuna yatırılması istenmektedir.

İkinci Toplu Konut Yasası 2 Mart 1984 tarihinde 2985 sayı ile yürürlüğe girmiştir. İlk yasa ile oldukça farklı bir çizgide düzenlenen yasada Emlak Bankası sıradan bir ulusal banka gibi rol almakta, konut fonu tümüyle bütçe dışında ve bütçe dışı kaynaklardan beslenen bir fon olarak Merkez Bankası hesabı biçiminde düzenlenmektedir. Banka idare ile kredi talep edenler arasında bir aracı konumundadır.³⁵⁴

İkinci Toplu Konut Yasası'nın yürürlüğe girdiği tarihlerde Emlak Bankası'nın ana statüsü de değişime uğramıştır. Kasım 1984 tarihli değişiklik ile bankanın 1946'da birinci

³⁵³ KELEŞ, Ruşen; **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınları, 3.Baskı, Ankara, 1996, s.304

³⁵⁴ KELEŞ, Ruşen; a.g.e, s.305

sırada yer alan konuta ilişkin görevleri ikinci plana atılarak ilk sıraya her türlü bankacılık işlemleri yapmak, menkul kıymetlerin alım ve satımını yapmak maddesi yerleştirilmiştir.

Yeniden yapılandırma çalışmaları banka kadar Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı üzerinde de etkili olmuştur. Bakanlığın örgüt yapısında yer alan Mesken Genel Müdürlüğü'ne yasa ile verilen konuta ilişkin görevler 1984 yılında 209 sayılı yasa gücünde kararname ile alınmış ve bakanlığın bağlı kuruluşu olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü de Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na bağlanmıştır. Böylece 1984 yılı düzenlemelerinden sonra bakanlığın konuta ilişkin görevleri kalmamıştır.³⁵⁵

1985–1989 döneminin planı, (V. Beş Yıllık Kalkınma Planı) hükümetin Emlak Bankası'nı ortadan kaldırmaya başladığının ilk kanıtıdır. Bu planda hiçbir başlık altında Emlak Bankası adına rastlanmaz. Artık bankanın yerini TOKİ ile bankacılık sistemi almıştır. Bankacılık sistemi devletin elindeki bankaları özelleştirme yoluyla devrettiği ve özel sektör bankalarının ağırlıkta olduğu bir konuma geçilmiştir.³⁵⁶

29 Kasım 1992 tarihinde Denizcilik Bankası kapatılarak tüm varlıkları ile birlikte Emlak Bankası'na devredilmiştir. 1952 yılında 5842 yasa ile özel hukuk hükümlerine bağlı bir anonim şirket olarak kurulan Denizcilik Bankası'nın % 51 hissesi Hazine'ye aitti.³⁵⁷

2001 yılı başında Emlak Bankası'nın 403 yurt içi, 2 yurtdışı olmak üzere toplam 405 şubesi ile 10 bin çalışanı bulunmaktaydı. Bankanın sermayesi Nisan 2001'de 750 Trilyon TL olarak görünmektedir. 3 katrilyon mevduat büyüklüğüne sahip Türkiye'nin 9. büyük bankası olan bu bankanın ana ortağı hazine olup kamusal sermayeli bankalar arasında yer almaktaydı. 75 yıllık bankacılık ve inşaat deneyimine sahip olan ve 1999 krizine kadar verdiği konut kredileri ve kendi inşaat şirketleri vasıtasıyla yaklaşık olarak 1 milyon kişiyi ev sahibi yapmış olan Emlak Bankası, 1999 krizinin ardından konut kesimindeki girişimci rolünün yok edilmesi ve özelleştirmeye hazırlanması gündeme gelmiştir. Bankanın 1988 tarihli ana statüsünü değiştiren 10.09.1998 tarih ve 98/T-48 sayılı karar, 17.09.1998 tarih ve 23466 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Bu kararla, Banka'nın konut yapım etkinlikleri sona erdirilmiş, yalnızca sürmekte olan inşaatların bitirilmesine izin verilmiştir.

30.04.2001 tarih ve 24388 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2001/2002 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bankanın bankacılık faaliyetleri dışında kalan tüm mal varlıkları, iştiraklerindeki hisseleri, ticari taşınmazları ile gereksinim fazlası taşınmazları tüm hak ve yükümlülükleri ile bilanço değerleri üzerinden TOKİ Başkanlığına devredilmiştir. Banka yeniden yapılandırılarak özelleştirmeye hazırlanacaktır. Ancak, Banka'nın konut

³⁵⁵ KELEŞ, Ruşen; a.g.e, s.306

³⁵⁶ AYDIN, Saadet; a.g.e, s.161

³⁵⁷ KOCAİMAMOĞLU, Sururi; **Bankacılık Ansiklopedisi**, Doğu Matbaacılık, Ankara, 1977, s.161

üretimi ilişkisinin bulunduğu yüklenicilerin hak edişlerini TOKİ ödemeyi reddetmiş, yükleniciler de başlamış projelerdeki konut inşaatlarını durdurma noktasına gelmiştir.³⁵⁸

03.07.2001 tarih ve 24451 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4684 sayılı yasanın 2. maddesi ile 4603 sayılı yasaya eklenen 3. madde de 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’nın 1. maddesi çerçevesinde, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin Ziraat veya Halk Bankası’na devri öngörülmüştür. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 06.07.2001 tarih ve 5508 sayılı onayı ile 09.07.2001’den itibaren 295 şubesi T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’ne, 96 şubesi ise 15.10.2001’den itibaren T.Halk Bankası A.Ş.’ye devredilerek 1946 yılından beri ülkenin konut ihtiyacını karşılayan ve konut kooperatifleri yoluyla 1 milyon kişinin konut sahibi olmasına katkı sağlayan bir banka ortadan kaldırılmıştır.

2000’li yıllarda başlayan devlet desteğinin kooperatiflerden çekilmesi hareketi neticesinde 1 milyon insanı ev sahibi yapan bir konut bankası niteliğinde olan Emlak Bankasının yok olması sonucunu doğurmuştur. Devlet önce ülkede yaşanan konut sorununun gerçekten çözülmesini isteyip istemediğine karar vermelidir. Ondan sonra yapılacak olan ilk iş konut üretimini teşvik eden ve destekleyen Emlak Bankası gibi bir bankanın acilen kurulmasını sağlamak olmalıdır. TOKİ gibi kuruluşlar ise sosyal devlet olmanın gereği olarak sosyal konut yapımına eğilmelidir.

3.2.4.2. Türkiye’de konut finansmanı ve toplu konut fonu idaresi

Türkiye’de konut finansmanı dendiğinde, kararlı ve başarılı örnekler verebilmek zordur. En köklü kurumsal finansör olarak Emlak Bankası dahi sistemli, kesintisiz ve kararlı bir finansman sistemi geliştirememiş, ekonomik ve siyasal gelişmelerle dalgalanmalara teslim olmuştur. 1930’larda yaygın olan bireysel konut üretim sürecinde genelde hanelerin doğrudan finansman yöntemiyle konut sahibi oldukları, birikimlerini, yakın çevreden edindikleri ödünçleri kullanarak konut yaptırdıkları bilinmektedir. Tabii bu dönemde konut ve arsa fiyatlarının makul düzeylerde olması, hanelerin finansman sıkıntısını hafifletmiştir. Ankara’da memurlar ile ülkenin değişik kentlerinde yeni kurulan sanayilerin işçileri için yapılan memur ve işçi lojmanları ile, yine Ankara’da bürokratların kurduğu ilk kooperatifin konut üretiminde, kamu finansmanı kullanılmıştır. Daha sonra yanıp yıkılmış Anadolu kentleri için konut yöntemleri uygulanmış, deprem gibi doğal yıkımlar sonucu yitirilen konut yığınının yerine koymak amacıyla kamu finansmanından yararlanılmıştır. Sonraki yıllar, konut finansmanında arayış yılları olarak değerlendirilebilir. Tüzel düzenlemeler ile sosyal

³⁵⁸ 03.05.2001 Tarihli Milliyet Gazetesi

güvenlik kurumlarının (SSK, Bağkur, Oyak, Emekli Sandığı) üyelerine konut kredisi vermeleri için yol açılmıştır. Bu ilk uygulamalar özellikle konut kooperatifçiliği için de olumlu sonuçlar doğurmuştur.³⁵⁹

Tablo 3.2. Konut Finansmanı Sağlayan Kurumların Konut Üretimi

Kurumlar	Uygulama Dönemi	Konut Sayısı
T.Emlak Bankası	1944–2000	90.915
SSK	1962–1987	233.289
OYAK	1963–1992	55.248
Bayındırlık İskân Bakanlığı	1966–1988	893.050
Bağkur	1975–1980	7.412
TOKİ	1984–2002	43.145

Kaynak: DPT Yedinci Beş yıllık Kalkınma Planı Konut İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara; 1996

Kurumsal düzeyde konut finansmanı sağlayan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, özellikle gecekondu önleme bölgelerinde konut kooperatifleri ile belediyelere kredi açmış ancak Devlet bütçesinden beslenen Bakanlık fonu, etkin kredilendirmeyi sürdürememiştir. Emlak Bankası ise, 1947’den 1988 sonuna kadar uzun vadeli düşük faizli konut kredisi vermiş, ancak 1988 sonrası yapı değişimine koşul olarak, fonlarını, doğrudan lüks konut üretimi ile bu tür konutların alıcılarına yüksek faiz ve kısa vadeli kredi olarak vermeyi tercih etmiştir. Ancak, 1980’lerin başlarındaki kredi faiz oranları da oldukça yüksek ve değişkendir. Örneğin, 1983’de % 16 olan yapı biriktirim kredi faizleri, 1.1.1984’de % 21’e; konut kredileri faiz oranı % 20’den % 24’e; hazır bina, bina inşaatı ve onarım kredilerinin faizleri ise % 34’ten % 40’a çıkarılmıştır. Toplu Konut Fonu’ndan kredi alan kooperatiflere banka kaynaklarından açılan konut kredilerinin normal kredilere oranla daha düşük düzeyde tutulması, yapım aşamasına göre farklılaştırılması ve yapımı tamamlanan kooperatif konutlarına kredi açılmaması yönünde kararlar alınmıştır.³⁶⁰

Bakanlık ve Banka’nın finansman alanındaki yetersizliklerini aşmak üzere, 1984 yılında bütçe dışı bir kaynak olarak Toplu Konut Fonu (TKF) oluşturulmuştur. 2985 sayılı

³⁵⁹ AYDIN, Saadet; a.g.e, s. 162

³⁵⁹ GÜVENÇ, Murat; İŞİK, Oğuz; a.g.e, s.351

Toplu Konut Yasasının 3. maddesinde Fon'un kullanım alanları sıralanmıştır. Bunlar; “*ferdi ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, Toplu Konut alanlarına arsa temini, araştırma, turizm altyapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları benzeri tesisler ve konut sektörü sanayinin teşviki için yatırım ve işletme kredisi ile iş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi ve afet hizmetlerinin karşılanması*” alanlarıdır. Fonun kredi ödemeleri de şu biçimlerde olmuştur:³⁶¹

1. Toplu konut kredileri,
2. Bireysel Krediler,
3. Şehit kredileri,
4. Belediye arsaları üzerinde toplu konut ve kentsel çevre kredileri.

Tablo 3.3. Toplu Konut Fonu Tarafından Yapılan Konut Yatırımının Toplam Konut Üretimi İçindeki Payını Gösterir Çizelge

Yıl	Kamu	Özel	Toplam Konut Yat.	Toplam SSY	Toplu Konut Fonu	TKFK/Top. Konut Yat (%)
1989	320	10.413	10.733	38.160	2.399	22.4
1990	1115	15.008	16.123	64.580	4.683	29.0
1991	997	22.513	23.510	102.395	1.856	7.9
1992	2006	77.095	79.101	173.371	3.145	4.0
1993	3262	155.546	158.808	484.588	1.336	0.8
1994	3268	366.003	369.271	952.280	5.636	1.5
1995	4943	670.770	675.713	1.882.225	3.567	0.5
1996	12978	1.191.768	1.204.746	3.757.812	5.979	0.5
1997	21392	2.128.551	2.149.943	7.728.372	10.243	0.5
1998	35804	3.403.203	3.439.007	13.034.213	36.914	1.1
1999	62833	4.424.560	4.487.393	17.261.865	12.640	0.3
2000	58880	65.228.290	65.287.170	29.268.556	5.774	0.0
2001	76937	78.941.942	79.018.879	36.196.885	-----	-----

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) verileri ile hazırlanmıştır.

³⁶¹ GÜVENÇ, Murat; IŞIK, Oğuz; a.g.e s.351

1984'den 2001 Haziran'ına kadar 943 449 konuta toplu konut kredisi; 1984–1988 arasında 93215 konuta bireysel kredi; Aralık 2001'e kadar 9304 konuta şehit kredisi ve 29562 konuta belediye arsaları üzerinde toplu konut ve kentsel çevre kredisi kapsamında olmak üzere toplam (1984–2001 döneminde) 1.075. 530 konuta fondan kredi verilmiştir.³⁶²

1989–1990 yılları arasında toplam konut yatırımları yaklaşık % 50 artarken, TKF kredileri % 100 oranında artmıştır. Bu iki yılda TKF'nun % 30'u, 1990–1992 döneminde ise % 50'si Genel Bütçe içerisine alınmıştır. Fon kaynaklarının kısılması ile TKF kredilerinin toplam konut yatırımlarını karşılama oranı 1992'de % 4'e ve sonraki yıllarda ise binde 3'lere kadar düşmüş, 2000'de hiç bir kredi ödemesi olmamıştır. 1990 yılında bankaların kısa vadeli konut kredisi vermeye başlamaları ile TKF kredilerinin banka konut kredilerine oranı 1991'de hızlı bir düşüşe geçmiştir. TKF ile birlikte SSK ve Oyak kredilerinin toplam konut yatırımlarına oranı, 1990–1992 döneminde % 10'un altına inmiştir. 1992'de Emlak Bankası'nın, toplam mevduatının %50'sine ulaşan KEY fonlarından verdiği kredileri, 1991 sonuna doğru yaklaşık dört kat arttırmasına ve bu krediler için konutların yeni olup olmadığına ilişkin bir sınırlama getirilmemesi sonucunda, yıllık %66 faizli ve 20 yıla kadar vadeli kredilerden yararlananların sayısı, 1991 sonuna doğru 9 500'den 1992 yılında 36 000 kişiye ulaşmıştır. Bu kredilerin yanı sıra aylık %1 faizli \$'a endeksli ve % 1,5 faizli Alman Markı'na endeksli konut kredisi kullananların sayısı da 9.000'e ulaşmıştır. Bu krediler aracılığı ile Banka, üst gelir kümelerinin spekülatif konut istemlerine destek olmuştur. 22.11. 1986 tarih ve 19289 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3320 sayılı “*Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun*” uyarınca, Emlak Bankası ve TOKİ ortaklığında bir konut finansman modeli geliştirilmiştir. Bu modelde, yurt içindeki kamu ya da özel kurumlarda çalışan kişiler adına her ayın sonunda, Emlak Bankası'nda açılan KEY hesabına, işverenler tarafından para yatırılacaktır. Bu yardım, adına konutu olmayan eşlerden yalnızca birisi ya da her iki eş adına ve 75metre kareyi geçmeyen yalnızca bir konut için kullanılacaktır. Yasa, yardım süresini de 180 ay olarak belirlemiştir. Adına konutu olmayanlar 18 ay, konutu olanlar ise 36 ay süre ile yardım yapıldıktan sonra bu hesaptan yararlanabileceklerdir. Bu bir tür yapı biriktirim hesabıdır. Bu yasa 120 ay uygulandıktan sonra, 1 Ocak 1996'da bir yasa gücünde kararname ile yürürlükten kaldırılmış ve konut edindirme yardımları da kesilmiştir. Bu model, TOKİ'nin bir türlü kararlı hale getiremediği finansman arayışlarına başarısız bir

³⁶² <http://www.toki.gov.tr/uygulamalar/konutkredileri>).

örnek olarak, 2000’li yıllarda da halen tartışılmaktadır. Hesapta biriken paranın Emlak Bankası tarafından, devlet tahvili, hazine bonosu ve gelir ortaklığı senetleri gibi araçlarla nemalandırılması öngörülen ve kesildiği tarihe kadar 350 trilyon TL birikmiş olduğu belirtilen hesabın sonu hakkında sağlıklı bilgiye ulaşılamamaktadır. Toplu Konut İdaresi ile Kamu Ortaklığı İdaresi’nin bir arada olduğu KEY döneminde, hesapta biriken paraların kamu borçlarını ya da zararlarını kapatmak için kullanılmış olabileceği de akla gelmektedir. Böyle olsun ya da olmasın, TOKİ ile Emlak Bankası arasında bir yerlerde sıkışıp kalan bu paralar, bugün TOKİ’ye geçmiş durumdadır. Nakit olarak değilse bile, Emlak Bankasının mirası konut ve arsa yığını olarak TOKİ’ye devredilmiştir. Mart 2003’de satışa çıkarılan Emlak Bankası Bahçe şehir konutlarından trilyonlarca gelir elde etmesi beklenen TOKİ’nin, bu paralarla ne yapacağını zaman gösterecektir. Türkiye’de konut finansmanı konusunda Toplu Konut İdaresi’nin geliştirdiği modellerden bir diğeri Konut Sertifikası’dır. 15 Ekim 1989 tarih ve 20133 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Konut Sertifikası Uygulama Yönetmeliği (KSUY) ile TOKİ, toplu konut projelerinin finansmanı için bir akçalı model geliştirmeye çalışmıştır. Konut sertifikası olarak adlandırılan bu araç *“anaparası indekslenmiş bir borç senedir.”*³⁶³ Bu modelde TOKİ, üretilcek projeler içindeki konutların her bir metre karesine karşılık gelecek bir sertifikayı (menkul kıymeti) satışa sunacaktır. Sertifikanın fiyatı her ay TOKİ tarafından yapım maliyetleri ve piyasa koşulları göz önüne alınarak belirlenecektir. Böylece İdareye fiyat belirlemede geniş bir alan bırakılmış olmaktadır. Sistemin temelinde, konut almak isteyen kişinin, 5 yıl içinde yeterli sertifikayı satın alabilecek gelire, birikime sahip olduğu düşüncesi yer almaktadır. Ancak, sertifika fiyatlarının 5 yıl içinde nasıl bir değişim göstereceğini kestirmek zor olduğundan, 5 yılın sonunda, alıcının yeterli sayıda sertifikaya ulaşamama riski bulunmaktadır. Gerçi bu durumda hemen paraya çevrilebilme garantisine sahiptir ama konuta çevrilme garantisi sağlanmamaktadır. Çünkü 5 yılın sonunda yeterli sertifikaya ulaşılsa bile, konuta sahip olabilmek için sertifikalara ek olarak alıcının bir de şerefiye ödemesi gerekecektir. Şerefiye miktarını İdare, konutların satışı tarihinde oluşan fiyatının % 30’unu geçmeyecek bir biçimde belirleyecektir. Bu da önemli bir belirsizlik alanı oluşturmaktadır. Üstelik bu sistemin yöneldiği kitle kesinlikle dar gelirli yoksul kesim olmayacaktır. Çünkü 5 yıl süre ile düzenli bir biçimde birikim yapılması ve her ay belirlenecek olan fiyat artışlarını da karşılama

³⁶³ ERSEL, Hasan; **Bir Menkul Kıymet Olarak Konut Sertifikası**, Kent Kooperatifçiliği Dördüncü Teknik Semineri, 3–4–5 Kasım 1989, Antalya, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayınları, Ankara, 1989, s. 20

gücünde olması gerekmektedir. O dönemin Maliye Bakanı bu yöntemin gecekondulaşmayı önleyecek, yepyeni ve yeryüzünde başka örneği olmayan bir model olduğunu iddia etmektedir.³⁶⁴

Ancak, bakan gecekondulaşmanın aynı zamanda ivedi bir gereksinimi karşıladığını göz ardı etmekte, özellikle kente yeni gelmiş kitlelerin 5 yıl boyunca nerede yaşayacaklarından söz etmemektedir. Aynı zamanda gecekondunun salt barınma amaçlı dört duvar ve bir çatıdan oluştuğu gibi bir yanılgı içine düşmekte, onun toplumsal içeriğini ve kente tutunmada, en azından ilk yıllardaki işlevini gözardı etmektedir. Gecekondu alanlarındaki yerdeşlik ilişkileri ve birbirine yardım (imece) gibi dayanışma unsurlarını dikkate almamaktadır. Önerilen bu modelin Emlakbank Ataşehir projesinde uygulandıktan sonra, bir daha gündeme gelmediği bilinmektedir. 1996 yılında, kurumsal düzeyde finansman sağlamak üzere, Sermaye Piyasası kurallarına bağlı yeni bir model geliştirilmiştir. Serbest piyasa düzeneğine ve liberalizmin ilkelerine uygun bir biçimde oluşturulan bu finansman biçimi, gayrimenkul yatırım ortaklıkları adı ile anılmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), taşınmaz varlıklara ya da taşınmaz varlıklara dayalı projelere yatırım yapmak biçiminde faaliyette bulunan özel portföy yönetimi kurumlarıdır.³⁶⁵

Arazi ve bina gibi taşınmaz mallar üzerindeki haklar taşınabilir değerler haline getirilerek pay senedi ile temsil edilebilirken, GYO şirketleri de hem gayrimenkul hem de ek menkul kıymet oluşturmaktadırlar. Böylece, taşınmazlar üzerindeki bütün haklar bir pay senedi ile temsil edilebilirken, GYO şirketleri de hem gayrimenkul hem de menkul kıymetler piyasalarında kurumsal yatırımcı sıfatına sahip olmakta ve büyük inşaat projelerinde de finansman aracı biçiminde bir endüstri oluşturmaktadırlar. Ekonomiye katkıları açısından, boş duran taşınmazları değerlendirme, büyük altyapı yatırımlarını finanse etme, sermaye piyasasına alternatif yatırımcı kazandırma, gayrimenkul piyasasında kurumsal yatırımcı olma, konut sektörünü geliştirme ve inşaat sektörüne düzen ve disiplin getirme iddialarını taşımaktadırlar.

Gayrimenkul yatırımı taşınmaz mal iyeliğine bağlı her türlü yasal hakları, çıkarları ve kazançları kapsamaktadır. Genel olarak piyasaların önceden belirlenmiş kuralları vardır ama gayrimenkul piyasasının kuralları zaman içerisinde sürekli değişim gösterir. Türkiye’de

³⁶⁴ TÜRK KENT; **Kent Kooperatifçiliği Dördüncü Teknik Semineri**: Antalya.1989, Kent Kooperatifler Genel Merkezi Yayınları, Ankara, s.19

³⁶⁵ İKTİSADİ Araştırmalar Vakfı; **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Semineri**, İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayınları, İstanbul, 1999, s.10

başlangıç yılı 1995 olan GYO'ların yasal zeminini Sermaye Piyasası Yasası oluşturmaktadır. Ancak, taşınmaz değerlerin taşınır değerler haline getirilmesi yolu, 1926 yılında yürürlüğe giren Medeni Yasa'da zaten bulunmaktadır. İrat senedi ya da ipotekli borç senedi adıyla taşınmaz değerlerin banka sistemi içerisinde tahvile dönüştürülerek hareket kazandırılmasına, bu yasa olanak tanımaktadır.³⁶⁶ Bu durumda, GYO'ların kurulması ile amaçlananın, daha çok sermaye piyasasına ve kapitalist mülkiyet sistemine güç ve canlılık katmak olduğu sonucu çıkarılabilir. GYO'lara tanınan vergi ayrıcalıkları ile (ki kurumlar vergisinden ve KDV'den) muaf tutulmaktadır.³⁶⁷ Bunların çekiciliklerinin arttırılmaya çalışılması da bu kanıyı güçlendirmektedir.

2001 yılı programında, konut istem ve sunumuna gerekli kaynakları sağlamak üzere, sermaye piyasasında faaliyet gösterecek ve çıkaracağı kıymetli kağıt karşılığı elde edeceği fonlarla uzun vadeli konut kredisi açabilecek kurumların oluşturulması ve bankacılık sisteminde bu amaçla yeni düzenlemeler yapılmasından söz edilmektedir (Resmi Gazete, 15 Kasım 2000: 226). Bu madde GYO'lara yönelik bir düzenleme gibi algılanmaktadır. Gittikçe kurumsallaşarak güçlenen GYO'lar, Ağustos 1999'da dernekleşmiştir (GYODER). 2003 yılına gelindiğinde, işlem gören 9 GYO'nun 955 trilyon TL toplam net aktif değere sahip olduğu görülmektedir.

Bankaların ticari taşınmaz sahipliğine sınırlamalar getirilmiş olması, GYO'ları kurumsal taşınmaz yatırımında öne çıkarmıştır. 4389 sayılı Bankalar Yasasının 7/12. Maddesinin ikinci fıkrası, bankaların, *“GYO'lar dışında gayrimenkul ticareti yapan ortaklıklara katılamayacakları ve bu konuda iş yapan gerçek ve tüzel kişilere kredi açamayacakları, ticaret amacıyla taşınmaz mal alıp satamayacakları”* biçiminde düzenlenmiştir. Bu düzenleme biçimi, bankaların GYO kurarak ticari taşınmazlarını bu ortaklıklara aktarmalarını özendirmiştir. 18.06.1999 kabul tarihli bu yasa, 23.06.1999 tarih ve 23734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

GYO'lar kuruluş aşamasında ilk önce SPK'ya portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunma istemi ile başvurumaktadırlar. Bu izin alındıktan sonra, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na kuruluş izni almak için başvururlar. Kuruluş izni aldıktan sonra altı ay içerisinde SPK'ya halka arz için başvurmak zorundadırlar. Bunun için de öncelikle bir banka

³⁶⁵ AYBAY, Aydın (1999), **Kent Kooperatifçiliği 13. Teknik Kongresi**, Kent Kooperatifler Genel Merkezi Yayınları, Ankara, 1999, Türkkent, s.87

³⁶⁶ GÖKÇE, Gamze; **Gayrimenkul Yatırım Fonları, Yatırım Ortaklıkları Sertifikaları, Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Yolla Değerlendirilmesi**, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara, 1998, s.81

ile teminat sözleşmesi yapmaları gerekmektedir. Bankadan alınan teminat mektubuna proje arsasının tapu sicili, yapı izni de eklenerek SPK'ya, gayrimenkul sertifikalarının çıkartılarak halka arzının sağlanması için başvurulur. Bu arada proje gerçekleştirilmekte, yatırımcılara arz edilen sertifika gelirleri, anlaşmalı bankada bir hesapta toplanmaktadır. Banka, hesaptaki parayı nemalandırarak GYO'ya finansman sağlamaktadır. GYO ise, konut ya da ticari taşınmaz üretimini gerçekleştirip, ya taşınmaz olarak ya da taşınmaz satışından elde edilen gelir olarak, elinde sertifika bulunanlara ödeme yapmaktadır. Böylece, banka kredilerine göre daha uzun vadeli finansman sağlanmaktadır. Ancak, GYO'ların kullandığı sermaye yüksek maliyetli olduğundan, daha karlı ve kısa sürede getiri sağlayan projelere yönelmektedirler. Bu nedenle, ağırlıklı yatırım kalemleri, ticari taşınmazlar olmaktadır. GYO'ların toplu konut ya da dar gelirli kesime konut projeleri üretebilmeleri için, öncelikle sermayenin maliyetini düşürmeleri, daha uzun vadeli borç kalemleri bulmaları gerekmektedir.³⁶⁸

3.2.5. 2002 sonrası uygulanan finansman politikaları

Ülkemizde yaşanan 2002 krizinden sonra devletin tamamen konut yapımından çekilmesi sonucu konut finansmanı için öngörülen yöntemlerden en dikkat çeken tutsat (Mortgage) yöntemi olmuştur. 2007 yılında yasalaşan bu sistemi ele almaya çalışacağız.

3.2.5.1. Türkiye'de ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin (Mortgage) doğuşu

Türkiye, gayrimenkul piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden birisidir. Gayrimenkul uzun zamandan beri en popüler yatırım aracı olmasına rağmen, yatırımcı sayısı sınırlı kalmıştır. Bunun başlıca sebebi, Türkiye'de tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olmasıdır. Türk insanının yaşam kalitesinin yükselmesi ve konut talebinin karşılanması, uzun vadeli finansman sisteminin kurulmasına bağlıdır. Bugüne dek uzun vadeli finansman modellerinin hayata geçirilmesini engelleyen yüksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte özellikle Amerikan ekonomisinde uzunca bir süredir uygulanmakta olan uzun vadeli gayrimenkul finansman modellerinin Türkiye şartlarına adapte edilerek uygulanması tartışılmaya başlanmıştır. Kurulacak sistem, hem uzun vadeli gayrimenkul finansmanı sağlayacak, hem de Türk insanına uluslararası standartlarda kaliteli konut sahibi olma imkânı verecektir.

³⁶⁸ KODAL, Hakan; a.g.e, ss.50-51

Merkez Bankası'nın 17 Aralık 2004 tarihinde açıkladığı verilere göre toplam tüketici kredileri 9 milyar dolar, konut kredileri ise 1,8 milyar USD mertebesinde. Yani konut kredileri tüketici kredilerinin % 20'si seviyesindedir. Tüketici kredileri toplamı ise Gayri Safi Milli Hasıla'nın % 3,4'ünü oluşturmaktadır. Konut kredisi konusunda, gerekli finansman araçları sunularak yeni düzenlemeler yapılması halinde, büyük bir potansiyel bulunmaktadır. Bu durumu keşfeden yurt içi ve yurt dışındaki kuruluşlar şimdiden hazırlıklara başlamışlardır.³⁶⁹

2003 yılı yaz aylarında faizlerin ve enflasyonun düşmesiyle başlayan olumlu hava sayesinde tüketici kredilerinde ciddi bir artış gözlenmiş ve vadeler uzamıştır. Konut kredilerinin ekonomide olması gereken seviyeye ulaşması için yeni düzenlemelerin yapılması ve yurtdışında başarıyla uygulanmakta olan ipoteğe dayalı finansman sisteminin Türkiye şartlarına adapte edilmesi gerekmektedir. Bu amaçla Maliye Bakanlığı ve SPK tarafından ortak yürütülen çalışmalar tamamlanmış ve tasarı Hükümet'in incelemesine sunulmuştur.³⁷⁰

Türkiye'de konut kredilerinin az olmasının başlıca üç ana sebebi bulunmaktadır. Birincisi; Hazine bonolarının faiz oranının yüksek olması nedeniyle bütçe açığı yüzünden bankalar gayrimenkul yatırımına fon tahsis etmeyerek hazineye borç vermektedir. İkincisi; Emlak Bankası'nın tasfiye sürecine girmesi neticesinde, kamu tarafından konut kredilerine gereğince destek verilememektedir. Üçüncüsü de; büyük özel sektör bankaları, halen endüstriyel holdinglerin birer parçası oldukları ve diğer faaliyetleri finanse ettikleri için şu anda uzun vadeli ipotek işine girmek istememektedirler. Bu nedenle mevcut şartlar altında ancak ön ödeme için hazır nakit parası olanlar veya değişik yollardan borç para bulanlar konut sahibi olabilmektedir.³⁷¹

Bu bağlamda, Türkiye pazarı ipoteğe dayalı finansman sistemi açısından büyük öneme ve potansiyele sahip durumdadır. Risklerin iyi bir şekilde kontrol altına alınacağı hükümet destekli bir finansman modeli kurulduğunda yurtdışı ve yurtiçi yatırımcılardan sisteme büyük destek sağlanacaktır. Şu an piyasada özel sektör açısından güçlü ve iyi yapılanmış bir ipotek girişimi için benzersiz fırsatlar bulunmaktadır. Sistemin kurulmasıyla birlikte kısa sürede 2 milyar dolarlık bir yabancı sermayenin Türkiye'ye gelmesi beklenmektedir.

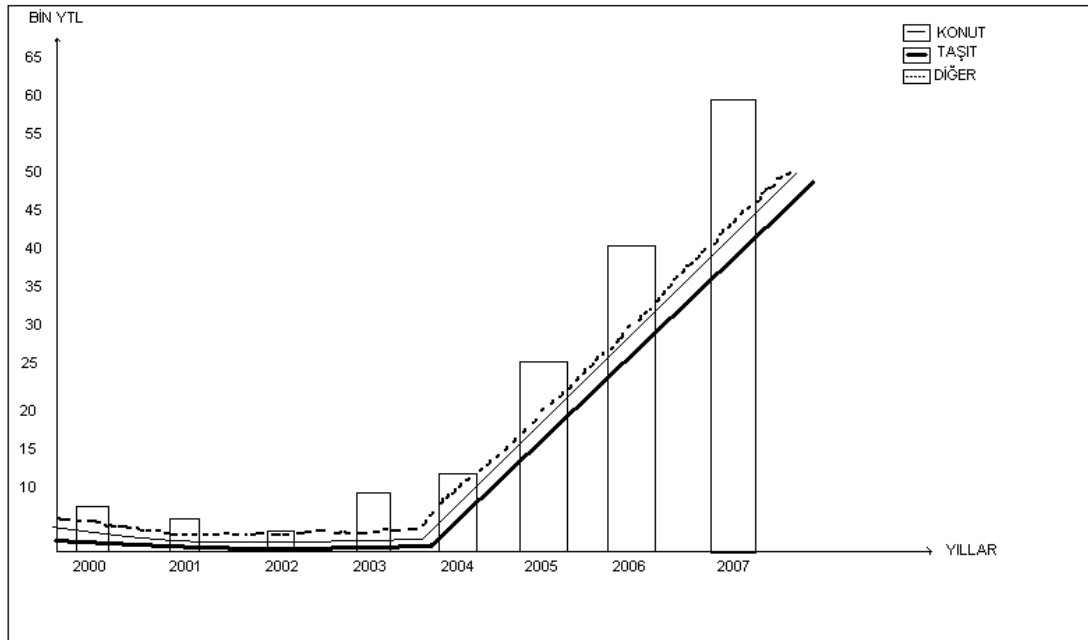
³⁶⁹ DOLUN, Leyla; a.g.m, s.7

³⁷⁰ DOLUN, Leyla; a.g.m, s.8

³⁷¹ DOLUN, Leyla; a.g.m, s.8

Türkiye Bankalar Birliği'nin verilerine göre konut kredilerinin takipteki kısmı, toplam stokun yaklaşık % 0,02'sini oluşturmaktadır. Kredilerdeki temerrüt oranının bu denli düşük olmasının başlıca iki sebebi vardır: birincisi Türklerin karakter olarak borcuna sadık bireylerden oluşması, ikincisi de bankaların müşteri seçiminde çok dikkatli davranması ve gerekli teminatları almasıdır. Bu yapı ipoteğe dayalı finansman sisteminin Türkiye'de başarılı olacağının önemli bir göstergesidir.³⁷²

İngilizce “Mortgage” olarak ifade edilen finansman modelini daha iyi analiz edebilmek için yukarıda ele alınan yurtdışındaki uygulama tekniğini göz önünde bulundurmak gerekir. ABD'de uygulanan sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönerler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkânı vardır. İkincil pazardaki kurumlar, “Federal National Mortgage Association” (FNMA) ve “Government National Mortgage Association” (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satarlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın alırlar; krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınır. Orta sınıf tüketicii hedef alan, 20–30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalılar'ın yaklaşık % 65'i ev sahibi olmuştur.³⁷³



Grafik.3.1 Tüketici Kredileri

Kaynak TCMB , 17 ARALIK 2008

³⁷² DOLUN, Leyla; a.g.m, s.8

³⁷³ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.t, s.27

Türk Lirası konut kredilerinde uygulanan aylık faiz oranları yüzde 1,95–2,55 arasındadır ve maksimum vade 10 yıldır. USD veya EURO'ya endeksli kredilerde ise aylık faiz oranları yüzde 0,69 ile 1,05 arasında değişmektedir ve maksimum vade 15 yıldır. Bu oranlar, ABD ile kıyaslandığında bir hayli yüksektir. ABD'de Mortgage faizleri 15 yıl için yıllık yüzde 4.75, 30 yıl için yüzde 5.33 düzeyindedir. Türkiye'de kurulacak ipoteğe dayalı finansman sisteminde uygun risk mekanizmalarının kurulmasıyla ve gerekli teşviklerin sağlanmasıyla kredi faizleri daha aşağılara çekilebilecektir.³⁷⁴

Türkiye'de halen konut kredisi sigortası yapılmamaktadır ve açılan kredileri menkul kıymetleştirmek için bir mekanizma yoktur. 10 hatta 15 yıllık vadelerle konut kredisi vermeye başlayan bankalar kredi riskini kendileri üstlenmektedirler. Türkiye'de yakın bir zamanda kurulacak olan Mortgage sisteminde menkul kıymetleştirmek amacıyla bankalar konut kredisi portföyleri oluşturmaya başlamışlardır. Sistem çalışmaya başladığında hazır portföyü olan kurumlar öncü rol üstlenerek avantajlı hale gelecek, konut sahibi olmak isteyenlere yeni kredi açmak için kısa sürede ikincil piyasalardan finansman temin edebileceklerdir. Bu konuda özellikle yeni kurulmuş olan bireysel emeklilik sistemi, ikincil piyasalarda bu kredileri satın alarak önemli katkı sağlayacaktır. Kurulacak sistem, ev sahiplerinin uzun vadede finansman ihtiyacını karşılarken, aynı zamanda da müteahhitlerin ve proje geliştiricilerin üzerindeki finansman yükünü de azaltacaktır.

SPK ile Maliye Bakanlığı'nın ortak olarak tasarladıkları modelde, uzun vadeli konut kredisi verecek kurumlara kaynak sağlayacak, bunun karşılığında kredi veren kuruluşlardan satın alacağı ipotek kredilerini sermaye piyasaları yoluyla satacak bir 'İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu' oluşturulması düşünülmektedir. Bu konuda da Toplu Konut İdaresi'nin yeni fonksiyonlar üstlenmesi gündeme gelmektedir.

Piyasada halen işlemekte olan konut kredisi sisteminde, krediye konu olan gayrimenkul risklere (deprem, sel, yangın, terör saldırısı, fırtına, kar, vb.) karşı sigorta ettirilmekte, kredi başvurusu yapan kişiye de hayat sigortası veya ferdi kaza sigortası yaptırılmaktadır. Sigorta ve ipotek masrafları dahil kredi ile ilgili masraflar müşteri tarafından karşılanmaktadır. Bazı bankalar uzun vadeli konut kredisinin geri ödemelerini garanti altına almak için bir kefil ile yetinmeyerek iki tane müteselsil kefil istemektedir.

³⁷⁴ ÖZÜTÜRK, Bülent; “Yatırım Fonlarının Tarihsel Gelişimi”, SPK Araştırma Raporu, Ankara, 2002, s.16

Bankalar verdiği kredilerde, risklerin büyük bir kısmını kendileri yüklenmeleri sebebiyle, çok sağlam güvenceler almaktadırlar.³⁷⁵

Konut kredilerinde önemli bir role sahip "tapu sigortası" Türkiye'de yenidir ve şu an sadece bir Amerikan şirketi bunun uygulamasını yapmaktadır. Tapu sigortası, krediyle gayrimenkul alan bireye tapu ediniminde karşılaşılabilecek tüm sorunları aşmayı garanti eden bir sigorta çeşididir. Kurulacak yeni ipoteğe dayalı finansman sistemiyle birlikte mevcut sigorta şirketleri de tapu sigortası için poliçe düzenlemeye başlayacaklardır.

Türkiye için uygun bir finansman modelinin bulunması konusunda, mevcut Bankalar Kanunu ve uygulaması "Mortgage" konusunda gerçek bir engel oluşturmaktadır. Zira, Mortgage kredisi, bir banka kredisi olarak kabul edildiğinde, taksitini ödeme güçlüğü çeken kişi veya kuruluşun bütün kredisi faiziyle birlikte geri çağırılması kaçınılmaz hale gelmektedir. İpoteğe dayalı finansman modelinde bu tür kredi problemleri yaşanmaması için, krediler sigorta ettirilmektedir.³⁷⁶

Borçlunun temerrüte düşmesi durumunu kapsayan sigorta poliçeleri zenginleştirilerek sisteme dahil edilmelidir. İpoteğe dayalı finansman kredileri, tüketicinin korunması hakkındaki kanun kapsamına alınarak düzenlenmelidir. Temerrüte düşen kişi evini kaybettiği gibi bütün mal varlığını da kaybetme riskine girmemelidir. Kredi veren ile konut satıcısı arasındaki anlaşma gereği, sözleşme feshedilince temerrüte düşen alıcıdan ev geri alınmalı, konutun satışa çıkarılması sonucu yeni alıcının ödediği bedelden, kişinin oturduğu müddet kadar kira bedeli ve belirli bir ceza kesilerek, artan parası iade edilmelidir. Kredi alan tarafından borcun tamamı ödeninceye kadar evin tapusu belirli bir ücret karşılığında yediemin (Trustee) şirketi üzerinde durabilir.

İpoteğe dayalı finansman modellerinin pazarlanabilir bir uygulama olabilmesi için, enflasyonun tek haneli rakamlarda tutulması ve ekonomik istikrarın sürdürülmesi gerekmektedir. Zira yabancı para cinsinden yapılan uygulamalar sadece kısıtlı bir kesime ulaşmakta, döviz kurlarındaki dalgalanma ve devalüasyonlarda konut alıcılarını sıkıntıya sokabilmektedir.

Mortgage sisteminin Türkiye'deki uygulamasında karşılaşılabilecek problemleri aşmak için özel ihtisas mahkemeleri kurulmalı, yargı ve ipoteğin paraya çevrilmesi süreci hızlandırılmalı ve ipoteğe dayalı finansmanla ilgili kanunlarda gerekli düzenlemeler

³⁷⁵ ÖZÜTÜRK, Bülent; a.g.r, s.17

³⁷⁶ ÖZÜTÜRK, Bülent; a.g.r, s.18

yapılmalıdır. Özellikle Medeni Kanun, İcra ve İflas Kanunu, tapu sicili mevzuatı ve vergi mevzuatında değişiklikler yapılması gerekmektedir. Mevcut sistemde ipoteğin paraya çevrilmesi süreci kredi veren kurumlar için çok sıkıntılı ve zaman alan bir süreçtir.

Konut kredisi portföylerinin menkul kıymetleştirilmesini kolaylaştırmak amacıyla özellikle bireysel emeklilik sistemi ve yabancı sermaye teşvik edilmelidir. Kalite güvence ve standardizasyon konusunda ortak bir platform oluşturularak kullanılan kredilerde homojenlik sağlanmalıdır. İpoteğe dayalı finansman sisteminin başarılı olması için hükümet tarafından sağlanacak vergi indirimi, vergi muafiyeti gibi teşvikler hayati önem taşımaktadır.

Türkiye'de ipoteğe dayalı finansman uygulamasının, kredi sigortası sistemiyle birlikte, Mortgage GYO'lar (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) veya bu konuda ihtisaslaşan özel şirketler vasıtasıyla icra edilmeye başlanması uygundur. Mevcut kurumsallaşmış ve şeffaf yapılarıyla GYO'lar ipoteğe dayalı finansman araçları sunmak ve bunları menkul kıymetleştirmek için en uygun şirket türüdür. Halen yüzde 18 olan KDV'nin konut yapı kooperatiflerinde olduğu gibi yüzde 1 olarak uygulanması ve tapu harçlarının daha düşük belirlenmesi gibi teşviklerle GYO'ların ipoteğe dayalı finansman sisteminde öncü rol üstlenmesi sağlanabilir.

İpoteğe dayalı finansman sistemi, hem üretim ve yeni iş olanakları açarak, hem ciddi vergi geliri sağlayarak, hem de istihdamı artırarak ekonomiyi canlandıracaktır. Sistemin işlemesi için gerekli iş gücü, bilgi birikimi ve yeterli hammadde ülkemizde zaten mevcuttur. Gerekli düzenleme ve mevzuatın en kısa sürede tamamlanarak, AB kapısında gün sayan Türkiye'mizin değerli insanlarının konut sahibi yapılarak kaliteli yaşam standartlarına kavuşturulması gayrimenkul sektörünün tüm katılımcılarının öncelikli hedefidir.³⁷⁷

3.2.5.2 İpotek sigortası

Krediyi kullananlar için kredi kuruluşu tarafından sigorta yaptırılır. Bu sistemde oluşabilecek riskleri en asgari düzeye indirmek için sigortaların yaptırılması zorunludur. Kısaca bu konuya değinmekte yarar görmekteyiz.

İpotekli krediler birçok sigorta türünün uygulanmasına olanak sağlamaktadır. İpotek sigortalarının en önemlisi, kredi veren kurumu korumayı amaçlayan, borcun geri ödenmesi aşamasında ortaya çıkabilecek sorunları sigorta eden, ipotek kredileri ödenmeme sigortası (Mortgage Default Insurance)'dır. Kredi kurumları, maliyeti kredi kullananlar tarafından

³⁷⁶ ALP, Ali; YILMAZ, M.Ufuk; a.g.e, s.59

karşılanmak üzere sigorta yaptırmakta ve kredi kullananın borcunu ödememesi durumunda ortaya çıkabilecek riskleri sigorta ettirmektedir. Kredi kullanan taraf taksit geri ödemelerini yapmadığı veya yapamadığı durumlarda özel ipotek sigorta şirketi devreye girerek ödemelerin devamını sağlamaktadır.³⁷⁸

İpotek kredisi almak isteyen tarafların yararlanabilecekleri iki tür ipotek sigortası bulunmaktadır. Bunlardan biri, kredi alanlar tarafından diğeri de kredi verenler tarafından yaptırılmaktadır. Her iki sigortanın da kredi alanın kredibilitesi üzerinde olumlu etkisi olmasıyla beraber, kredi veren açısından kendisinin yaptırdığı sigortanın önemi daha büyüktür.³⁷⁹

3.2.5.3. Tutsat (mortgage) sisteminin vergi boyutu

“Mortgage”, son birkaç yılda hayatımıza giren ve günlük dilde en çok kullandığımız kelimelerden birisi oldu. Gayrimenkul alımında kullanılan bir finansman yöntemi olan mortgage, nüfusunun yüzde 50’sinin konut sahibi olmadığı Türkiye için aynı zamanda “umut” anlamına da gelmektedir.³⁸⁰

TBMM’de kabul edilen 5582 sayılı Mortgage Yasası’nın getirmiş olduğu vergisel yenilikler şu şekilde özetlenebilir:

1- Konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipotekle dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler Gelir Vergisi Kanunu’na göre elde eden açısından Menkul Sermaye İradı olarak kabul edilecek ve vergilendirilecek.

2- İpotekli sermaye piyasası araçları ile varlık teminatlı menkul kıymetlerden sağlanan faizler de Menkul Sermaye İradı olarak vergilendirilecektir.

3- İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirleri stopaj (kesinti) yoluyla kaynakta vergilendirilecektir.

4- Konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar, ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibârî değerlerinin üzerinde elden

³⁷⁸ ALP, Ali; YILMAZ, M.Ufuk; a.g.e, s.55

³⁷⁹ ALP, Ali; YILMAZ, M.Ufuk; a.g.e, s.59

³⁷⁹ ERDİLER, Şaban ; “**Mortgage Sisteminin Mali Avantajları**”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Temmuz 2008, s.19

çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar ve ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar Banka ve Sigorta Muameleleri (BSMV) vergisine tabi değildir.

5- Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri, konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri için harç alınmayacaktır.

6- Konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden binde 54 oranında harç alınacaktır.

7- Aşağıda belirtilen makbuz ve kâğıtlar Damga Vergisinden İstisna Edilmiştir:³⁸¹

a) Konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kâğıtlar,

b) İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen damga vergisi ve bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kâğıtlar,

c) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dâhil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen damga vergisi ve bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kâğıtlar.

8- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı

³⁸¹ GENÇYÜYEK, Levent; a.g.m, s.31

kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil) KDV den istisna tutulmuştur.³⁸²

3.2.5.3.1 Vergi düzenlemesinin eksikleri

Öncelikle belirtelim ki, kanun taslağında yer alan ve “kişilerin sahip olacakları ilk ya da ikinci konut için kullandıkları kredilerin 100.000 YTL’ye kadar olan kısmına isabet eden faiz ödemelerinin, gelir vergisi matrahından indirilebilmesini” sağlayan düzenleme kanunun yasalaşması sürecinde kanun metninden çıkarıldı. Bu hüküm aslında, mortgage sisteminin başarıya ulaşması için hayati önem taşımakta idi. Nitekim, mortgage sisteminin geliştiği Amerika’da ve Avrupa’nın birçok ülkesinde, kişiler tarafından ödenen faizlerin vergi matrahından indirimine izin verilmektedir. Hatta bazı ülkelerde faizin yanı sıra, ödenen ana para tutarları bile indirim konusu yapılabilmektedir. Ancak IMF’nin, vergi gelirlerinde azalma yaşanacağı yönündeki kaygı ve baskıları nedeniyle, faiz ödemelerinin vergi matrahından indirilmesini sağlayan düzenleme mortgage sistemine alınmadı. Önümüzdeki yıllarda, ülke ekonomisinde yaşanacak olumlu seyirle birlikte, düzenlemenin bu eksik yönünün düzeltilerek faiz ödemelerinin vergi matrahından indirilmesine olanak sağlanması gerekmektedir.³⁸³

3.2.5.4. Mevcut konut kredileri ile tutsat(mortgage) kredilerinin karşılaştırılması

Bilindiği gibi, 5582 sayılı “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 21 Şubat 2007 tarihinde TBMM tarafından kabul edilerek yasalaşmıştır. Söz konusu Kanun’un yasalaşmasının ardından da daha önce bankalardan konut kredisi kullananlar arasında, mevcut konut kredilerini mortgage kredisine çevirip çevirmeme konusunda yoğun bir tartışma yaşanmaya ve yanlış ve eksik bilgilere dayanan değerlendirmeler yapılmaya başlanmıştır.

5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun’un 20’inci maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na eklenen Geçici 11’inci Madde ile, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve 5582 sayılı Kanun’un 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketicilere, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay

³⁸¹ GENÇYÜREK, Levent; a.g.m, s.31

³⁸² ERDİLER, Şaban; a.g.m, s.20

içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilme hakkı tanınmıştır. Bu 3 aylık başvuru süresi içerisinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri ise, Kanun'un 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında, yani mortgage kredisi olarak kabul edilecektir.

Buna göre, bu Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce konut kredisi kullanan tüketicilerin kendilerine tanınan 3 aylık sürede talep etmemeleri halinde, bu krediler kendiliğinden konut finansman sistemi içerisinde kullanılmış kredi yani mortgage kredisi sayılacaktır. Bu durumda da doğal olarak tüketicilerin bu konuda bir karar vermeleri gereği doğmuştur ve işte sorun da burada başlamaktadır. Acaba mevcut konut kredisini mortgage kredisine çevirmek tüketicinin yararına mıdır yoksa zararına mıdır? Bunun tüketiciye getireceği avantajlar ve dezavantajlar nelerdir? Daha önce konut kredisi kullanan tüm tüketiciler şimdi bu sorunun yanıtını vermeye çalışmaktadır.³⁸⁴

Tüketicilerin vereceği karar son zamanlarda üzerinde en çok tartışılan bu konudur. Kanun'un 24'üncü maddesinde yer alan ve konut finansmanı kuruluşunun, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hakkın ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabileceğine ilişkin hükümdür. Diğer taraftan konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekmektedir.

Yukarıdaki madde hükmü, vatandaşlar arasında çok yanlış yorumlanmış ve sanki konut kredisi kullanan vatandaşların, kredi taksitlerini 2 ay ödeyememesi durumunda, banka veya konut finansman kuruluşuna vatandaşın elinden evini alıp, ipoteği paraya çevirme zorunluluğu getiriyor şeklinde yorumlanmıştır. Öncelikle şunu ifade etmek gerekir ki, bu madde hükmünün Kanun'a konulmasının temel amacı tüketicileri korumaktır. Mevcut durumda, kullanılan konut kredileri ile ilgili olarak tüketiciler ile bankalar arasında imzalanan sözleşmelere bakıldığında, tüketicinin 1 gün bile ödemeyi geciktirmesi durumunda bankanın esasen gerekli bildirimleri yaptıktan sonra yasal takibe geçme ve ipoteği paraya çevirme yetkisi bulunmaktadır. Bu madde ile bankalara ve diğer konut finansman kuruluşlarına, yasal takibe geçmek için tüketicinin ancak üst üste 2 ödemeyi yapamaması durumunda yasal takibe geçebilme kısıtı getirilmiştir. Yani mevcut konut

³⁸⁴ ERDİLER Şaban; a.g.m, s.21

kredilerinin aksine banka hemen yasal takibe geçemeyecek, bunun için tüketicinin 2 ay kredi taksitini üst üste ödeyememesini bekleyecektir. Kamuoyunda bilinenin aksine, bu madde hükmünün tüketicilerin yararına olduğu çok açıktır. Diğer taraftan, bu madde hükmü, tüketicinin 2 ay üst üste taksitini ödeyememesi durumunda yasal takibe geçme ve ipoteği paraya çevirmek üzere tüketicinin elindeki evi alma konusunda bir zorunluluk getirmemektedir. Yani bankanın 2 ay geçmesine rağmen, hala yasal takibe geçmeme veya 3 ay sonra, 6 ay sonra yasal takibe geçme hakkı bulunmaktadır.

Yukarıdaki detaylı açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, daha önce konut kredisi kullanan vatandaşların, mevcut konut kredilerini mortgage kredisine dönüştürmemeye bu hüküm nedeniyle karar vermeleri durumunda, bu karar, tamamen yanlış bir bilgiye ve yoruma dayalı bir karar olacak ve bu kararlarından dolayı zarar göreceklerdir.

Vatandaşlarımızın, başka sebeplerle mevcut konut kredilerini mortgage kredisine dönüştürmemeye karar vermeleri ise mümkündür. Ancak burada her iki kredi türünün de tüm avantaj ve dezavantajlarının vatandaşlarımız açısından çok iyi değerlendirilmesi ve doğru bilgilere dayanan bir karar verilmesi büyük önem taşımaktadır. Daha önce konut kredisi kullanan tüketicilerin mevcut kredilerini mortgage kredisine dönüştürmemesinin diğer önemli bir sebebi de, Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun'da maalesef mortgage kredileri için bir vergi avantajı öngörülmemiş olması ve bunun bir sonucu olarak da her iki kredinin faiz oranları arasında bir farklılaşma yaşanmamış olması olabilir. Bu konu ile ilgili olarak da tüketicilerin kararlarını verirken, mortgage kredilerine şimdi vergi avantajı tanınmamasının ileride de tanınmayacağı anlamına gelmediğini ve ileriki günlerde veya yıllarda, bu kredilere vergi avantajı getirilmesi durumunda, eğer mevcut konut kredilerini mortgage kredisine dönüştürmemişlerse, bu vergi avantajından yararlanamayacaklarını bilmeleri gerekir.³⁸⁵

3.2.5.5. Mortgage krizinin nedenleri ve alınacak tedbirler

BDDK'nın tüm dünyayı krize sürükleyen ve Türkiye'yi de önemli ölçüde etkileyen ABD mortgage kriziyle ilgili yapmış olduğu değerlendirme konunun önemine binaen aşağıya alınmıştır.³⁸⁶

³⁸⁴ UĞUR, Arif; **Mevcut Konut Kredileri ile Mortgage Konut Kredilerinin Karşılaştırılması**, Destek Yayınları, İstanbul, 2006, s.15

³⁸⁶ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

3.2.5.5.1. Mortgage krizinin nedenleri

3.2.5.5.1.1. Yetki çakışmasının tespitinde gecikme

“Monoline, özel amaçlı kurumlar ve serbest fonlar gibi yeni finansal kurumların sistem içindeki paylarının artması ve bu kurumların karmaşık yapıdaki CDS, CDO gibi kredi türev ürünlerini kullanmaları, ABD'de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuştur.

Bununla birlikte finansal piyasaları denetleme ve düzenleme yetkisine sahip olan kurumların yetki alanlarının çakışması, sorunların tespitinin gecikmesine neden olmuş, yasal düzenlemelerin farklılığı, eyalet ve merkezi bazda boşluklar oluşturmuştur. ABD mortgage krizinin gelişim süreci tarihsel verilerle ele alındığında, siyasi ve politik kararlardaki değişkenliğin uzun vadede finansal piyasaları nasıl etkilediği de görülmektedir. Hükümet seçimleriyle birlikte Merkez Bankası yönetiminin değişmesi, para ve ekonomi politikaları arasındaki alışlagelmiş uyumu (ya da yapay uyumu) bozmuştur. Mortgage kredilerinin sorunlu hale dönüşmesiyle, kredi krizi olarak piyasalara yansıyan bu durum, mortgage kredilerine dayalı ikincil piyasalardaki derinlik nedeniyle ödemelerin yapılamaması ve şirket zararlarının fonlanabilmesi amacıyla 2007 yılının üçüncü çeyreğinden sonra likidite krizine dönüşmüştür. Likidite krizine dönüşüm ise piyasalarda ani panik alım satımlarına neden olmuş ve başta emtia piyasaları olmak üzere diğer piyasaları olumsuz etkilemiştir. ABD'de 2007 yılının sonlarına doğru otoriteler tarafından finansal dalgalanma yerine 'kriz' kelimesi kullanılmaya başlanmıştır. Kriz kelimesinin kullanılmasıyla birlikte, mortgage krizi yönetim sürecine yönelik çalışmalar başlatılarak, tüm para ve maliye politikaları gözden geçirilmiş, denetimler artırılmış ve finansal sistemin tamamı özdeğerleme sürecine alınmıştır.

Finansal piyasalarda öncü olarak kabul edilen ABD piyasalarında ciddi anlamda organizasyonel yapı tartışma konusu yapılmış ve kamu kurumlarının ağırlığı konusunda fikir ayrılıkları ortaya çıkmıştır.”³⁸⁷

3.2.5.5.1.2. Rating kuruluşlarının geç tepki vermesi

“ABD mortgage krizi sonrasında, kredi derecelendirme kuruluşlarının mortgage krizine geç tepki vermesi yönünde oluşan kaygıların, bu kuruluşların Avrupa Komisyonu tarafından da incelemeye alınmasına neden olduğu anlatılan analiz çalışmasında, birçok Avrupa ülkesinin de, derecelendirme kuruluşlarının, ABD subprime mortgage kredilerine

³⁸⁷ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmasının riskleri konusunda yatırımcıları uyarmakta yeterince hızlı davranmadıkları görüşünü savunmaktadır.

ABD mortgage krizi sonrasında finansal sistemde alınması gereken önlemler ise şöyle sıralanmıştır:

"Mal varlığına ilişkin kredi riski bilgisinin iletilmesinde yaşanan sorunların aşılması, finansal kurumlar ve yatırımcılar tarafından risk yönetiminin yapılması, kredi derecelendirme kuruluşlarının gözden geçirilmesi, rating metodolojisi, ratinglerin kullanımı ve denetleme yapısının gözden geçirilmesi, birincil ve ikincil piyasa araçları arasındaki muhasebenin konsolidasyonunun sağlanması, menkul kıymetleştirilmiş ürünlerin değerlemesi ve muhasebesiyle ilgili sorunların uluslararası ortamlarda tartışılması, menkul kıymetleştirilmiş ürünlerin ipotekli varlıklara dönüşünün izlenebilirliğinin sağlanması, menkul kıymetleştirme işlemlerinin yeterli verilerle desteklenen istatistiksel yöntemlerle yapılması, denetleyici otoritelerin piyasaları ve finansal kurumları izleme yöntemlerinin geliştirilmesi, denetleyici otoriteler arasındaki uluslararası işbirliğinin sağlanması."

Ayrıca, CDO ve SPV'lerin finansal sistem içinde yarattığı belirsizliklerin aşılabilmesi için mutlak suretle, uluslararası düzeyde vaka analizlerinin yapılarak, her ülkenin mortgage kriziyle ilgili risk profillerinin oluşturulması gerektiği anlatılan analizde, AB'nin sahip olduğu bütünleşik finansal sisteme dair politika ve stratejilere, ABD'nin sahip olmadığı hatırlatıldı".³⁸⁸

3.2.5.5.1.3. Değerlemelerin gerçeği yansıtmaması

"Ancak, AB'de hummalı bir şekilde gözden geçirilen ve 2010 yılında tamamlanması beklenen çalışmalardan, ABD'nin de esinlenmesinin yararlı olacağı, aksi halde, küresel finansal risklerin yönetilmesinde ileriki dönemlerde başka problemlerin de çıkmasının muhtemel olduğu belirtilerek, değerlendirmede şöyle denilmiştir:

"İnşaat sektörü başta olmak üzere birçok sektörü yakından ilgilendirmesi nedeniyle, ekonomi açısından ayrı bir önemi olan mortgage piyasalarında yaşanan sorunların önüne geçilebilmesi için; gerçeği yansıtmayan değerlendirme yöntemleri ortadan kaldırılmalıdır."

Mortgage komisyoncuları ve ekspertizler tarafından artırılan komisyon primleri takip edilmeli, kredi başvurularında yapılan değişiklikler, otoriteler tarafından izlenmeli, sahte kredi dokümantasyonları engellenmeli ve refinansman amacıyla alınan kredilerle,

³⁸⁸ "BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi" www.bddk.org.

yatırımcıların garanti edilmiş kısa vadeli yeniden satın alma yatırımlarının, finansal kurumlar tarafından yanlış fonlanmasının önüne geçilmelidir.

BDDK'ya göre, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi, kredi derecelendirme sürecindeki sorunlar da krizin diğer nedenleridir.

BDDK'nın "ABD Mortgage Krizi" analizine göre, 2007-2008 küresel finansal dalgalanmanın kaynağı olan ABD Mortgage krizi, piyasa yapısı ve denetim eksiklikleri ile izlenen politikalar sonucu ortaya çıkan sorunlarla, tahmin edilemeyen olumsuzluklara neden oldu.

Mortgage piyasasında süreç incelendiğinde, ipoteğe dayalı kredi sözleşmelerinin hazırlanması aşamasında yaşanan sorunlar, sistemin işleyişinde aksaklıklara neden olurken, ABD mortgage piyasasında özellikle subprime (yüksek riskli) ve değişken faiz oranlı mortgage kredilerinin nakit akışlarının bozulması, bu piyasayla ilişkili menkul kıymet piyasalarını da etkiledi.

Subprime krediler özü gereği riskli krediler grubunda yer almasına rağmen, bu riskler yokmuş gibi, bu tür kredilerin kullanılmasıyla sistem sorun çıkarmaya başladı. Riski yüksek kişilere daha yüksek faiz oranları ile mortgage kredisi kullandırılması ve faiz oranlarının yükselmesi ile faiz yükü arttı, faiz ve anapara ödemelerinde aksaklıklar baş gösterdi. Subprime mortgage kredileriyle başlayan kredi krizinin büyüyerek, diğer kredi türlerini de etkisi altına alması, mortgage piyasasının tamamının etkilenmesine neden oldu.

Konut fiyatlarındaki balon artışlar da piyasada asimetrik bilgiye neden olarak, kredi kullanıcılarının yanlış yönlendirilmesine yol açtı ve konut satın almanın bir yatırım aracı olarak algılanmasına neden oldu.³⁸⁹

3.2.5.5.1.4. Mortgage krizindeki ilgili taraflar

“Mortgage piyasasının temelini oluşturan mortgage kredilerini ihraç eden kuruluşlar açısından ortaya çıkan temel sorun, bu kurumlarca düşük kredi standartlarının belirlenmesi oldu. Menkul kıymet ihraç edenler açısından konuya bakıldığında da kredi piyasasında bir daralma yaşanmaması amacıyla gerekli denetim ve düzenlemelerin yapılmaması ve piyasanın kendiliğinden dengeye gelmesi yönündeki beklenti mortgage krizine yol açtı.

³⁸⁹ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

Mortgage ipoteklerine dayalı menkul kıymetleştirme sürecinin işleyişine bakıldığında ise denetim eksikliği nedeniyle konut kredilerinin kullanım amacı konut edinme yerine, konut spekülâtorlûğüne dönüştü ve sistem aksamaya başladı.

Global menkul kıymetler piyasasına bakıldığında ise aktiflerine menkul kıymetleştirilmiş ürünleri alan şirketlerin, piyasada sorunlar oluşmaya başladığında bu aktifleri finansman bonusu gibi kısa vadeli kaynaklarla finanse etmeye çalışmaları da kısa sürede yüksek meblağlarda zarar açıklamalarına neden oldu.

Kredi derecelendirme kuruluşları açısından ise menkul kıymetleştirme havuzunu oluşturan ürünler yerine, bu ürünleri ihraç eden kurumların derecelendirilmesi risklerin saklı kalmasına, ihraç edilen menkul kıymetin gerçek risklilik düzeyinin ortaya konulmamasına yol açtı.

Menkul kıymetlerin sorunsuz krediler gibi derecelendirilmesi yatırımcı iştahlarını artırdı ve risklerin yayılmasına neden oldu. Bireysel yatırımcıdan serbest fonlara kadar birçok yatırımcı aktifine mortgage kredilerine dayalı finansal araçları dahil etti.

Bankalar, monoline (finansal garanti veren) sigorta şirketleri, devlet destekli kuruluşlar ve serbest fonların da aralarında bulunduğu kurum ve kuruluşların kaldıraç etkisi yüksek olan riskleri üstlenmeleri sonucunda yatırımcılar, piyasayı sorgulamadan ve kredi dereceleri hakkında yeterli bilgi sahibi olmadan kredi derecelerine güvenerek yatırımlarını gerçekleştirdi.”³⁹⁰

3.2.5.5.1.5. Sorunlu kredi yapısı

“Mortgage piyasalarının sorunlu kredi yapısını da subprime mortgage kredileri ile değişken faiz oranlı mortgage kredileri oluşturdu. ABD finans piyasalarında son yıllarda kredilerin esnek şartlarda verilmesi, mortgage krizini tetikleyen unsurlardan biri oldu. Hem düzenleyicilerin, hem de risk yöneticilerinin bu uygulamaları görmezlikten gelmeleri sistem içinde sorunların domino etkisi yaratmasına neden oldu. ABD mortgage krizi kaynaklı finansal dalgalanmanın temelinde yatan nedenlerden biri, kamuoyuna yapılan hatalı ya da eksik açıklamaların yatırımcılar tarafından veri kabul edilerek, varlık daha menkul kıymetleştirme sürecinde iken bu hatayı giderecek daha sağlıklı yeni bir değerlemenin yapılmaması oldu”.³⁹¹

³⁹⁰ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

³⁹¹ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

3.2.5.5.1.6. Krizin likidite krizine dönüşmesi

“Analize göre, kriz her ne kadar başlangıcında bir mortgage krizi olarak ortaya çıksa da takip eden süreçte bir likidite krizine dönüştü. ABD’de 2007 yılında, finans ve sigorta, gayrimenkul, inşaat ve madencilik sektörü başta olmak üzere toplam 4 sektörün büyüme hızının yavaşlamasıyla genel ekonominin büyüme hızı da yavaşladı. Ekonomik büyümenin yavaşlamasına neden olan reel sektör, mortgage krizinden olumsuz etkilendi. Otorite açısından bir politika aracı olarak görülen faiz oranlarındaki değişim kredi piyasasında daraltıcı etki yaptı, kredi piyasasında 2006 yılında yüzde 13,2 oranında artış sağlanırken, 2007 yılında bu oran yüzde 4,8 olarak gerçekleşti. Analizde, "bu durum, Bush yönetiminin kredi piyasasını canlı tutarak ekonomik gelişmeye katma değer sağlama amacına uymamaktadır" denilmiştir. 2007 sonu itibarıyla ABD cari açık rakamı tarihinde en yüksek seviyeye ulaşarak, 811,5 milyar dolar olarak gerçekleştiği belirtilen çalışmada, "GSMH'nın yüzde 5,9'u olan cari açık değeri Amerika gibi büyük bir ekonomi için bile oldukça yüksektir. IMF kriterlerine göre yüzde 4'ün üzerindeki oranlar riskli olarak tanımlanmaktadır" denilmiştir.”³⁹²

3.2.5.5.1.7. Mortgage borçlarının artması

“Analize göre, ABD hükümetinin tüketimi destekleyen politikaları ile aşırı tüketim eğilimi gösteren tüketicileri, kullanımı karşılığında ipotek gerektirmeyen kredi kartı borç ödemelerini geciktirmeye yöneltti.

Vergi sonrası gelirlerin ödenmemiş mortgage borçlarına oranı 1980 yılından itibaren giderek arttı; yüzde 45 olan bu oran 2004 yılına gelindiğinde yüzde 90'a ulaştı. Mortgage borçlarını artıran nedenler arasında konut sahipliğinin artması (aynı konut için kira ödemesi yerine mortgage kredi ödemesinin yapılması), faiz oranlarının düşmesi, vergi kanunlarının değişmesi ve konut değerinin artması yer aldı. Yatırımcıların risk almadan kazanç elde etme isteği maliyeti düşük, kolay kredi imkânlarına bağlı olarak tüketicilerin aşırı borçlanmasına ve kontrolsüz kredi genişlemesine neden olarak sistemin kırılganlığını artırdı. ABD’de subprime borçlularının ödeme güçlüğüne düşmesi ile tetiklenen kriz, bu kırılganlıklarla birlikte büyüdü. Kredi piyasasında ortaya çıkan kriz mortgage kredileri üzerinde odaklansa da kredi kartı geri ödemeleri belirgin bir sorun olarak sistemde yer aldı. ABD mortgage piyasasında 2000-2008 döneminde faaliyet gösteren kurumlar itibarıyla toplam mortgage

³⁹² “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

kredilerinin; yüzde 35'i finans kurumları, yüzde 5'i federal kuruluşlar, yüzde 50'si ipotekli konut kredileri fonu tarafından, yüzde 10'u bireysel ve diğer yollardan karşılandı.³⁹³

3.2.5.5.1.8. Varlıklardan silinen kredilerdeki en büyük payın, mortgage kredilerine ait olması

“Bankacılık sektöründe varlıklardan silinen kredilerin gelişimine bakıldığında, bir önceki yıla göre artışın yüzde 122 oranı ile en çok 2008 yılının ilk çeyreğinde gerçekleştiği kaydedilen analizde, *"bu artışın içinde yüzde 531 ile en büyük paya mortgage kredileri sahiptir"* denilmektedir.

Ayrıca 2007 yılında 38 milyar 122 milyon dolar olan net silinen aktif değeri 2008 yılının ilk çeyreğinde 15 milyar 722 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Mortgage kredileri nedeniyle net silinen aktif değer 2007 yılında 8 milyar 4 milyon dolar ve 2008 yılının ilk çeyreğinde 5 milyar 985 milyon dolar olmuştur.³⁹⁴

3.2.5.5.1.9. Krizin nedenleri

“Analizde, krizin nedenleri şu başlıklarla özetlendi: "Mortgage kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi, kredi derecelendirme sürecindeki sorunlar."

Analize göre, faizlerin düşük olduğu dönemlerde artan risk iştahıyla kişilerin kredi geçmişlerine bakılmadan verilen subprime mortgage kredilerinde, faizlerin yükselmesiyle birlikte temerrütler ve icra yoluyla satışlar artmaya başladı. Bu durum karmaşık türev araçlarla finansal sisteme yayılarak dalgalanmaya neden oldu.³⁹⁵

3.2.5.5.1.10. Sistemin temelde sorunlu olması

“Analize göre, derecelendirme yapısına bakıldığında, subprime mortgage kredilerine dayalı tahvillerin yüzde 96'sına A grubu derece verilerek en başta, sistemin temeli sorunlu olarak kuruldu.

ABD mortgage piyasasında mortgage kredilerine ilişkin dolandırıcılıkların son yıllarda artış gösterdiği, ancak mortgage dolandırıcılıklarının tespitine ilişkin belli bir çözüm

³⁹³ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

³⁹⁴ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

³⁹⁵ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

yolu bulunamadığı belirtilen Analize göre, 2003 yılında 6936 olan şüpheli işlem sayısı, 2006 yılında 35 bin 617'ye, 2007'de 46 bin 717'ye yükseldi. Tespit edilen şüpheli işlemlerin sadece yüzde 7'sinin neden olduğu zarar ortaya konabildi; bu ise 813 milyon dolar olarak gerçekleşti.”³⁹⁶

3.2.5.5.1.11. Spekülatörlerin etkisi

“Spekülatörlerin konut fiyatlarına etkisine değinilen analizde, hileli işleme konu olan konut 20 bin dolara satın alındı, değerlemesi hileli şekilde 80 bin dolara yapıldı, yapılan değerlendirme sonrasında sahte satış işlemiyle konut bedelinin yüzde 80'i olan 64 bin dolar kredi kullanıldı ve spekülatör 44 bin dolar kar etti. Bu konutlar, genellikle icra yoluyla satıldı. Banka gerçek değeri 20 bin dolar olan konut için 64 bin dolar kredi kullandırarak 44 bin dolar zarar etti; bu kredi FHA sigortalı ise sözkonusu zarar hükümet tarafından karşılandı.

Analize göre, mortgage dolandırıcılık göstergeleri arasında, "abartılarak yapılmış, gerçeği yansıtmayan değerlemeler, komisyoncular ve ekspertizler tarafından artırılan komisyon primleri, kredi başvurularında yapılan değişiklikler, sahte kredi dokümantasyonları, refinansman amacıyla alınan krediler ve yatırımcıların garanti edilmiş kısa vadeli yeniden satın alma yatırımları" yer alır.

ABD, ülkede mortgage kredileri nedeniyle başlayan dalgalanmanın başında FED'in para politikasıyla tedbirler almaya çalıştı. ABD, bu önlemlerin yetersiz kalması, piyasalarda tedirginliğin devam etmesi, durgunluk ihtimalinin ortaya çıkması nedeniyle maliye politikası uygulamaları, yeniden yapılanma çalışmaları ve çeşitli düzenlemelerle dalgalanmanın negatif etkilerini ortadan kaldırmaya çalıştı.”³⁹⁷

3.2.5.5.2. Mortgage krizine karşı alınan ve alınacak tedbirler

3.2.5.5.2.1. Para politikası uygulamaları

“FED, 2007'de başlayan dalgalanma sürecinde 3'üncü defa politika değişikliğine giderek, gösterge ve iskonto faiz oranlarını yeniden düşürmeye başladı ve çeşitli kanallarla piyasaya likidite desteğinde bulundu.

İskonto faiz haddindeki indirime rağmen sistemin eski işleyişine dönmemesi, kuruluşların birbirine borç vermekte tereddüt etmeye devam etmesi üzerine FED, gösterge

³⁹⁶ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

³⁹⁷ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

faiz oranlarında indirimle gitmeye başladı. Federal Açık Piyasa Kurulu yüzde 5,25 düzeyinde olan gösterge faizini 7 defada yüzde 2'ye indirdi.

FED, finansal dalgalanmanın etkilerini en aza indirmek amacıyla birçok yeni likidite sağlama kolaylıkları oluşturdu ve mevcut uygulamalar ile operasyonlarda önemli değişikliklere gitti. 17 Ağustos 2007'de 100 baz puan olan birincil kredi oranı ile FED hedef faiz oranı arasındaki spread farkını 50 baz puana indirdi ve 30 gün vadeli kredilerin yenilenebilirliğine izin verdi. Ayrıca 16 mart 2008'de spread farkını 25 baz puana düşürerek, kredilerin vadesini 90 güne çıkardı.

12 Aralık 2007'de vadeli ihale kolaylığı programını uygulayacağını açıklayan FED, 17 Aralık 2007'de 28 gün vadeli, 20 milyon dolar tutarındaki ilk ihaleyi gerçekleştirdi.

FED, 11 Mart 2008'de vadeli menkul kıymet borç verme kolaylığı programını oluşturdu ve 27 Mart 2008'de haftalık ihaleler başladı. FED, 16 Mart 2008'de 6 aylık bir dönem için piyasa yapıcılığı kredi kolaylığını uygulamaya başladı.³⁹⁸

3.2.5.5.2.2. Piyasaya 490 milyar dolar likidite desteği sağlanması

“Aralık 2007'den Mayıs 2008'e kadar olan dönemde vadeli ihaleler ile piyasaya 490 milyar dolar tutarında likidite desteğinde bulunuldu. Mart 2008'den sonra aylık miktarın 100 milyar dolara çıkarılacağı açıklandı.

FED'in dalgalanma döneminde likidite desteği olarak yaptığı en olağandışı yardım ise bir yatırım bankası olan Bear Stearns'e reeskont penceresinden kredi kullandırması oldu. Bear Stearns'in likidite sıkışıklığına girdiğini açıklamasının ardından FED, JP Morgan aracılığıyla şirkete 28 gün vadeli likidite sağlayarak, son borç verme mercii görevini mevduat kuruluşu olmayan bir banka için kullandı.

Bu arada FED'e acil durumlarda mevduat bankası olmayan bir kuruluşa reeskont penceresinden kredi kullandırma yetkisi "Büyük Depresyon"dan sonra 1932 yılında yürürlüğe konulan bir madde hükmüyle verilmişti.

Bear Stearns'ın likidite sıkışıklığı nedeniyle yaşadığı sorun FED'i özellikle piyasa yapıcılarına yönelik olmak üzere günlük likidite sağlama yolunda çalışmalar yapmaya sevk etti.

³⁹⁸ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

FED, nakit ve menkul kıymet şeklinde büyük tutarlarda borç vererek, piyasaya yeniden bir düzen kazandırmak istedi. Mart 2008 sonu itibariyle yaklaşık 1 trilyon dolarlık bilançosunun yarısından fazlasını yeni geliştirmiş olduğu programlar teşkil etti.

Bu çerçevede yapılan işlemler arasında, 100 milyar dolar vadeli ihale kolaylığı, 100 milyar dolar ipotekli konut finansmanına dayalı 28 günlük repo, 200 milyar dolar vadeli menkul kıymet borç verme kolaylığı, 36 milyar dolar döviz swapları, 29 milyar dolar Bear Stearns'in satışını desteklemeye yönelik kredi ve 30 milyar dolar piyasa yapıcısı kredi kolaylığı yer aldı.”³⁹⁹

3.2.5.5.2.3. Maliye politikası uygulamaları

“FED'in aldığı önlemlerin yetersiz kalması, durgunluğa girme beklentilerinin artması üzerine ABD hükümeti, ekonomiyi yeniden canlandırmak amacıyla genişletici maliye politikası tedbirleri de almaya başladı. Bu kapsamda 150 milyar dolar tutarında ekonomik büyüme paketi açıklandı.

Bu paketin 100 milyar dolarından tüketicilerin, 50 milyar dolarından işletmelerin yararlanması planlandı.

ABD otoriteleri çeşitli düzenlemelerle mortgage piyasasını yeniden disipline etmeye çalıştı.

Mortgage piyasasında disiplini tesis etmek, suiistimallerin önüne geçmek, mortgage kredisi veren kuruluşların işleyişini belli minimum standartlara bağlamak ve tüketiciyi korumak amacıyla "Mortgage Reform ve Suistimalleri Önleme Yasa Taslağı" hazırlandı.

Kredi verme sürecini disipline etmek amacıyla "Adil ve Doğru Kredi İşlemleri Yasası" konuya ilişkin bölümü değiştirildi.

Değişiklikle kredi verilirken riske dayalı fiyatlama yapılması istendi. Tüketicileri bilgilendirmek ve kuruluşlara tüketici korumasının nasıl yapılacağını göstermek için hibrid değişken faiz oranlı mortgage ürünlerinin özelliklerini anlatan rehber yayınlandı.

"Mortgage Aracıları Lisanslama Kanunu" ise ABD Senatosundan geçmiş, uygulanması için Konut Bankacılığı Komisyonu'nda bekliyor. Kanuna göre, bireysel çalışan mortgage komisyoncularına, mortgage karşılığı borç verenlere ya da mortgage hizmeti veren şirketleri kapsayan tüm kredi verenlere tescil zorunluluğu getiriliyor. Buna uyulmaması halinde cezai yaptırımlar öngörülüyor.

Amerikalı ailelerin konut finansmanı sorununu çözmek, finansal piyasalara olan güveni yeniden oluşturmak ve ekonomiyi güçlendirmek için çözümler üretmek amacıyla ABD Senatosu ile ABD Temsilciler Meclisinin işbirliğiyle "Konutlaşma ve Ekonomik

³⁹⁹ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

İyileştirme Kanunu" düzenlendi. ABD Senatosunda 23 Temmuz 2008'de kabul edilen kanun, "Federal Konut Finansmanı Düzenleyici Reform Kanunu'nda, Konut Sahipleri Hope Kanunu ve İcraların Önlenmesi Kanununda düzenlemeler yapmaktadır."⁴⁰⁰

3.2.5.5.2.4. Denetim sürecinin sıkılaştırılması

"Dalgalanma başladıktan sonra yerinde ve uzaktan denetimlerle bankaların varlık kalitesi, likidite durumu, risk yönetimi ve rezerv durumu öncelikle ele alındı.

Yine bu dönemde denetim anlamında Bear Stearns'in batmasından sonra SEC ve FED'in işbirliği içinde çalışmasına yönelik mutabakat zaptı imzalanması dikkat çekti.

Dalgalanmayla özellikle ABD'de olmak üzere düzenleyici ve denetleyici otoritelerin ve yeni finansal ortamın işleyişi sorgulanmaya başlandı ve çeşitli reform önerilerinde bulunuldu.

Hazinenin hazırladığı Modern Finansal Düzenleyici Yapı Taslağı'nda kısa ve uzun vadeli mevcut düzenleme yapısını oldukça değiştirecek önerilere yer verildi. Kısa vadede sorunun çözümüne yönelik, "finansal piyasalar çalışma grubunun etkinleştirilmesi, mortgage kredisi veren kuruluşlar için tek bir düzenleyici otoritenin kurulup kredi vermenin belli standartlara bağlanması ve FED'in likidite desteğinin tüm finansal kuruluşları içerecek şekilde genişletilmesi" önerilerinde bulunuldu."⁴⁰¹

3.2.5.5.2.5. FED'in likidite verme yetkisinin genişletilmesi

"Finansal dalgalanmaya neden olan subprime mortgage kredilerinin yüzde 50'den fazlasının federal denetime tabi olmayan mortgage komisyoncuları tarafından ihraç edilmesi ABD otoritelerini tüm mortgage kredisi veren kuruluşların işlemlerini düzenleyecek tek bir kurumun ihdas edilmesi fikrine yöneltti. Bu nedenle kısa vadede "Mortgage Kredi Verme Komisyonu"nın kurulması istendi. FED'in likidite verme yetkisinin mevduat kuruluşu olmayan finansal şirketleri de kapsayacak şekilde genişletilmesi önerildi. Ancak bu tarz bir desteğin sakıncaları da sıralandı.

Piyasa istikrarını düzenleyici bir idarenin kurulmasına karar verildi ve bu görevi FED'in ifa etmesi düşünüldü.

Analizde, "İhtiyatlı Finansal Düzenleyici İdarenin Kurulması" ve "Ticari Faaliyetleri Düzenleyici İdarenin Kurulması" hakkında da bilgi verildi."⁴⁰²

⁴⁰⁰ "BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi" www.bddk.org.

⁴⁰¹ "BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi" www.bddk.org.

⁴⁰² "BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi" www.bddk.org.

3.2.5.5.2.6. Mortgage kredi sürecinin iyileştirilmesi

“ABD’de mortgage kredisi verme sürecinin ana unsurlarının iyileştirilmesi için yapılması gündeme gelenler şöyle sıralanmaktadır.

-Tüm eyaletlerdeki mortgage brokerlarına tek bir lisanslama standardı geliştirilmeli.

-Federal ve eyalet düzenleyicileri, mortgage kredisi veren ya da kredi verme sürecinde bir şekilde müşteri ile karşılaşan kuruluşları sıkı ve düzenli şekilde izlemeli.

-FED tüketiciyi koruma kuralları daha güçlü oluşturmali.”⁴⁰³

3.2.5.5.2.7. Şeffaflığın geliştirilmesi

“Finansal kuruluşların yapılandırılmış ürünlerine temel teşkil eden varlıkların yapılarını yeterince araştırmaması ve piyasadaki gelişmelerini yeterince takip etmemesi dalgalanma sürecinde birçok zararın ortaya çıkmasına neden oldu.

Bu noktada finansal kuruluşların uygulamalar ile şeffaflığının geliştirilmesi için gerekenler şöyle sıralandı:

-Denetleyici kuruluşlar, yatırımcıların, menkul kıymetleştirilmiş krediyi çıkaran kuruluş ve aracılardan krediye dair (ürünün bağlı olduğu varlık havuzu gibi) daha detaylı bilgi almasını sağlamalıdır.

-Denetleyici kuruluşlar; yatırımcıların portföylerinde bulunan araçları risk karakteristiğine dair kredi derecelendirme kuruluşlarının bağımsız bir bakış açısı geliştirmelerini sağlamalıdır.

-Finansal Piyasalar Çalışma Grubu; özel sektör ile birlikte kuracakları komitede yatırımcıların menkul kıymetleştirilmiş kredilerle ilgili kamuoyuna açıklama uygulamasını geliştirecek çalışmaların yapılmasını sağlamalıdır.”⁴⁰⁴

3.2.5.5.2.8. Risk yönetiminde zayıflıkların giderilmesi

“Kredi derecelendirme kuruluşlarının yapılandırılmış kredi ürünleriyle ilgili süreç ve uygulamalarını geliştirmek için yapılması gerekenler arasında da, derecelendirme yaparken kullandıkları kalitatif değerlendirmeleri kamuoyu ile paylaşımları, yapılandırılmış kredi ürünleri için kullanılan derecelendirme sürecinin reforme edilmesi, çıkar çatışmalarını yönetmek için politikalar ve süreçlerin geliştirilmesi sıralanmaktadır.

Risk yönetimindeki zayıflıkların giderilmesi için de küresel finansal kuruluşların dalgalanma döneminde ortaya çıkan risk yönetimindeki eksiklikleri tespit etmesi, denetçilerin küresel finansal kuruluşların risk yönetimindeki zayıflıkları giderme konusundaki gayretlerini izlemesi önerilmektedir.

⁴⁰³ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

⁴⁰⁴ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

İhtiyatlı düzenleme politikaları kapsamında da düzenleyici otoritelerin kuruluşların ters piyasa koşulları ve bilanço içi ve dışı maruz kaldıkları riskler ile orantılı sermaye ve likidite bulundurmasını sağlaması, krediyi çıkaran ve dağıtan kuruluşlar için risk yönetimine dair rehberler oluşturulması, Basel Komitesinin likidite yönetimine dair rehberlerini güncellemeyi biran önce bitirmesi, Finansal Muhasebe Standartları Kurulu’nun dalgalanma sürecinde muhasebe standartlarının rolünü değerlendirmeye teşvik edilmesi önerileri yer almaktadır.”⁴⁰⁵

⁴⁰⁴ “BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi” www.bddk.org.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Yapı kooperatiflerinin muhasebe, vergi ve finansman sorunlarını tespit edip söz konusu sorunlara çözümler sunmak amacıyla hazırlanan bu çalışmada yapılan anket çalışmalarından elde edilen verilere göre tespit edilen sorunlara sunulan çözümler aşağıdaki gibidir.

Konut sorunu ülkemizde yılların birikimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Hemen hemen her dönem aşılması için çeşitli uğraşlar verilen bu sorun ne yazık ki günümüze kadar çözülmek yerine daha da katlanarak gelmiştir.

Konut sorununun en büyük nedeni altyapısız ve düşük standartlı konutlarla, nüfus fazlalığıdır. Buna bir de köyden kente plansız ve programsız göçü eklediğimiz zaman sorun içinden çıkılmaz bir hal almaktadır. Cumhuriyetin başlangıcında nüfusun %15'i şehirlerde % 85'ise köylerde yaşamaktaydı. Bu denge her yıl köyler aleyhine kentlerin ise lehine değişmektedir. 1985 yılında nüfusun %53'ü köylerde % 47'si ise şehirlerde yaşamaktaydı. 2000 yılı nüfus sayımına göre bu oran köylerde %35.1'e inmiş kentlerde ise %64.9'a yükselmiştir.

Köylerden kentlere doğru olan bu hızlı artış beraberinde var olan konut açığının katlanarak artmasına neden olmuştur.

Özel sektör tarafından üretilen konutların maliyetlerinin yüksek olması ve arzın talebi karşılamakta yetersiz kalması neticesinde 1930'lerde ülkemizde uygulanmaya başlanan yapı kooperatifçiliği sabit ve dar gelirli vatandaşların bu ihtiyaçlarını karşılamak için ümit bağladığı bir can simidi olmuştur.

1970'lerde devlet tarafından kooperatiflerin kredi yoluyla desteklenmesi neticesinde kooperatif sayısı ve buna bağlı olarak üye sayısında büyük artışlar olmuştur.

Kooperatif sayısında meydana gelen bu artış beraberinde birçok yeni sorunun da ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu çalışmada kooperatiflerin karşı karşıya kaldığı bu sorunları yaptığımız anket çalışması neticesinde şöyle tespit etmiş bulunmaktayız:

- 1- Denetim Sorunu
- 2- Finansman Sorunu
- 3- Arsa İle İlgili Sorunlar
- 4- Vergi Kanunları İle İlgili Sorunlar
- 5- Kooperatif Kanunu İle İlgili Sorunlar
- 6- Türk Ticaret Kanunu İle İlgili Sorunlar

7- Diğer Sorunlar

Denetim bir işletmenin nerede olduğunun ve nereye doğru gittiğinin görülmesi açısından hayati önem arz eden bir konudur. Bunun için bir işletmede ilk önce denetim standartlarının belirlenmesi ve ona göre izlenecek yöntemlerin oluşturulması gerekmektedir. Denetim için iyi bir iç kontrol sisteminin oluşturulması, denetçilerin denetim konusunda yeterli bilgi ve deneyime sahip olması yapılacak denetim faaliyeti için olmazsa olmaz olarak sayabileceğimiz unsurlar olarak ortaya çıkmaktadır. Yaptığımız anket çalışması sırasında kooperatif yöneticilerinin muzdarip olduğu en önemli sorun olarak denetim karşımıza çıkmaktadır.

Mali denetimin yanı sıra diğer önemli bir denetim konusu da yapı denetimidir. Özellikle ülkemizin yaşadığı Ağustos 1993 depreminden sonra bu konu hiç de göz ardı edilmemesi gereken ve üzerinde önemle durulması gereken bir konu olarak durmaktadır. Yapı denetimi ile ilgili kanundan bu çalışmanın önceki bölümlerinde ayrıntılı olarak bahsedilmişti. Kanun olarak hazır olmasına rağmen yapı denetimi birkaç büyük il dışında henüz uygulamaya geçmiş değildir. Bir an önce bu denetim faaliyetinin tüm ülkeyi kapsayacak şekilde uygulanması gerekmektedir.

Kooperatiflerin sorunlarını sınıflandırdığımızda karşımıza şöyle bir tablo çıkmaktadır:

1-Yöneticileri, meslek mensuplarını, tüm üyeleri ve kooperatife iş yapan işletme ve şahısları ilgilendiren finansman sorunu,

2-Sadece yöneticilerle meslek mensuplarını ilgilendiren ama üyelerin çokta ilgilenmediği muhasebe ve vergi sorunları.

Bu sınıflandırmaya göre üyeler daha erken evlerine kavuşmak için, meslek mensupları ücretlerini alabilmek için, kooperatife iş yapan işletme ve şahıslar ise yaptıkları işin bedelini tahsil edebilmek için, yöneticiler de ödemeleri yapabilmek için finansmana ihtiyaç duymaktadırlar. Bu, bir döngü olarak yukarıda sayılan tüm grupları etkilemektedir.

Oysa muhasebe ve vergi sorunları sadece yöneticilerle meslek mensuplarını ilgilendirmektedir.

Bu amaçla yapılan anket çalışmalarında yönetici ve meslek mensupları dışında kalan üyeler sorun olarak finansmanı görürlerken, meslek mensupları ve yöneticiler bu soruna muhasebe, vergi ve denetim sorunlarını da eklemektedirler.

Kooperatiflerin şu an için en büyük sorunu finansman olarak görölmektedir. O kadar ki finansman sorunu kooperatiflerin üye temininden genel kurul yapma sıklıklarına kadar birçok faaliyetini etkilemektedir. Anket çalışmasında kooperatif yöneticileri finansman sorununu aşmada yetersiz kaldıklarını beyan etmektedirler. Devletin kredi desteğini çekmesi, faizlerin yüksekliği, üyelerin taahhütlerini zamanında yerine getirememeleri zaten zor durumda olan kooperatifleri iyice zor duruma sokmuştur.

Yapı kooperatiflerine büyük ölçekli, toplu konut yapmaya müsait, altyapısı hazır arsa temin eden Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kapatılması ve yerine ikame edilecek herhangi bir kurumun olmaması yapı kooperatiflerini sıkıntıya soktuğu gibi sağlanan vergi ile ilgili avantajlar belirli şartlara bağlanarak kısıtlanmış dolayısıyla zor durumda olan kooperatifler daha da sıkıntıya girmiştir.

Kooperatiflerin kurulması, faaliyetlerini devam ettirmesi için çıkarılan 1163 sayılı kooperatifler kanununda gerekli tadilatların yapılmaması kooperatifleri zor durumda bırakmaktadır. Bu konuda acil düzenlemeler yapılması elzem görölmektedir.

Önerilere gelince;

1- Denetim ile ilgili öneriler

Denetimle ilgili önerilerden ilki muhasebe denetimi ile ilgilidir. Kooperatiflerde denetim konusu sadece genel kurullarda üyeler tarafından ibra edilmek olarak basite indirilecek bir konu değildir. Özellikle büyük miktarlarda paralarla işlerin yol aldığı bu kurumlarda iyi bir denetim mekanizması oluşturulmalıdır.

Kooperatiflerin denetimi sadece Ticaret Müdürlüğü bünyesindeki kooperatifler masasına bırakılmamalıdır. Bu amaçla devletin özellikle bağımsız denetim kuruluşlarını da devreye sokması gerekmektedir. Yaptığımız anket çalışması sırasında yöneticilerin denetim konusunda sıkıntıları olduğu ve bunun çözüme kavuşturulması gerektiği konusunda bulgular elde edilmiştir. Her ne kadar yöneticiler genel kurul üyeleri tarafından seçilen denetçiler tarafından denetlense bile yeterli bilgi ve deneyime sahip olmayan, yaptıkları işle denetim faaliyeti arasında bir bağ bulunmayan kişilerce yapılan denetim gereksiz, anlamsız ve de iş olsun diye yapılan bir faaliyetten öteye gidememektedir. Kooperatiflerdeki üye yapısı göz önüne alındığında genelde birbirini tanıyan kişilerden oluşan bu yapılarda tarafsız bir denetimin olmasını düşünmek biraz fazla iyimserlik olur.

Denetim faaliyetinde mutlaka tarafsız olan ve sorumluluğu paylaşacak bağımsız denetçilerin yer alması gerekmektedir. Bu konuda öneri olarak tacirlere belirli bir aktif büyüklüğünden sonra Yeminli Mali Müşavire defterlerini tasdik ettirme şeklinde uygulanan yöntemin yapı kooperatifleri için herhangi bir sınır koymaksızın mecbur tutularak uygulanmasını öneriyoruz. Ayrıca kooperatif üst birliklerinin hızla teşkilatlandırılarak kooperatiflerin, üst birliklerin denetim ve kontrollerinde faaliyetlerinin yürütmesi sağlanmalıdır. Böyle olunca kooperatifler mali açıdan bu işin eğitimini almış, uzmanlaşmış kooperatif üyeleri ile herhangi bir bağı olmayan, yaptığı iş karşılığında belirli sorumlukları peşinen kabul eden ve bu işten geçimini sağlayan profesyoneller tarafından yapılmış olacak, kooperatiflerde mali açıdan şeffaflık sağlanacak, yöneticilerin gereksiz olarak zan altında kalması önlenecek, kooperatife üye olmak isteyenler ise korkulardan arınmış olarak gönül rahatlığı ile üye olabileceklerdir. Ayrıca üst birliklerin bu işin içine girmesi bir noktada var olan başıboşluğu ortadan kaldırmış, kooperatifler belirli bir disiplin altına sokulmuş olacaktır. Denetim faaliyeti uzman kişi veya kuruluşlara bırakılınca yöneticiler de kooperatifin sorunlarına daha cesaretle eğilme ve çözme fırsatını yakalamış olacaklardır.

Yapı denetimi ile ilgili önerilere gelince; 1993 Marmara depreminde binlerce insanın beton yığınları arasında ölmesi bu konunun göz ardı edilemeyecek kadar önemli bir sorun olduğunu ortaya koymuştur. Bu amaçla yeniden bu tür durumlarla karşılaşmamak için aşağıdaki konulara gerekli özenin gösterilmesi gerekmektedir:

Ağustos 1993 depreminde maruz kalınan acı tabloların bir daha yaşanmaması amacıyla çıkarılan kanun inşaat faaliyetinin her safhasında binanın teknik elemanlarca kontrolünü esas almaktadır. Söz konusu kanun çıktığında uzmanlar yeterli olamamakla birlikte bu kanunun yapı denetimi açısından birçok sorunu ortadan kaldıracığına inanmaktaydılar. Halen yürürlükte olan kanun birkaç büyük il dışında tam manasıyla henüz daha uygulama alanı bulmuş değildir. Yapı denetimi aşamasına geçmeden önce ilk olarak binaların yapılacağı alanların zemin etüdünün yaptırılması gerekmektedir. İnşaatın her safhasının yapı denetimi kuruluşunun gözetiminde ilerletilmesi ve inşaatlarda devamlı surette teknik eleman bulundurulması sağlanmalıdır. Denetim ile ilgili her aşamada neler yapıldığına dair düzenli raporlar tutularak ilgili kuruluşlara bu raporların ulaştırılması sağlanmalıdır. Yaptığımız anket çalışması sırasında bazı kooperatif yöneticilerinin teknik eleman bulundurmaya ve zemin etüdüne karşı oldukları gözlemlenmiştir. Yöneticilerde

oluşan bu yanlış düşüncelerin düzenlenecek eğitim çalışmaları ile ortadan kaldırılması sağlanmalıdır.

2- Arsa ile ilgili öneriler

Aslında en başta söylememiz gereken bir noktayı burada belirterek arsa ile ilgili önerilerimize geçmek istiyoruz. Devletin ilk önce bir karar vermesi gerekmektedir. Bu ülkede konut sorununun çözülmesi gerekli midir; gereksiz midir? Bu soruya verilecek cevap aslında tüm sorunların çözümünün de anahtarı olacaktır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü vasıtasıyla binlerce konutun yapımı için arsa sağlanmıştır. Bu sayede konut maliyetleri önemli ölçüde aşağıya çekilmiştir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılması ile kooperatifler büyük projeler gerçekleştirmek için gerekli olan geniş arsaları bulmakta zorlanır hale gelmişlerdir. Bulunan arsalar ise yüksek maliyetleri nedeniyle ya vazgeçilmiş ya da konut maliyetleri aşırı şekilde yükselmiştir.

Yukarıda sorduğumuz soruya verilen cevap eğer gerekli olduğu yönünde ise devletin konut sektörü içinde kurumları vasıtasıyla bulunması gereklidir. Bu amaçla Arsa Ofisi gibi yeni bir kurumun kurulması, bunun yanı sıra belediyelerin de altyapısı hazırlanmış arsalar üretmesi sağlanmalıdır. Belediyelerin bu işin içine katılması elzem olarak görülmektedir. Yerel bazda en büyük idare olan ve bulunduğu çevrenin ihtiyaçlarını en iyi bilen bu kurum mutlaka bu işin içinde olmalıdır. Sağlanan bu arsalar kooperatiflere belirli teşvikler neticesinde piyasa fiyatının altında satılmalıdır. İnsanların sağlıklı bir ortamda yaşamalarını sağlamak için belediyelerin bu gibi yerlerin sosyal donatı ve altyapılarını bir an önce bitirmeleri için merkezi idare tarafından desteklenmesi hatta teşvik edilmesi gerekmektedir. Avrupa Birliği yolunda ilerleyen ülkemizin mega köylerden kurtulmasını sağlamak için AB fonlarından sağlanacak hibelerle bu sorun çözülmelidir.

3- Finansman ile ilgili öneriler

Yapı kooperatiflerinin en önemli sorunu olan finansman; inşaat sektörüne hizmet veren yaklaşık 150 sektörü ve istihdam üzerinde olumsuz meydana getirmektedir. Bu açıdan finansman sorununun çözümü aynı zamanda inşaat sektörünün canlanması ve binlerce istihdam anlamına gelmektedir. Bu konuyla ilgili alınması gereken tedbirler şöyledir:

1930’larda başlayan yapı kooperatifçiliği özellikle ilk başlarda Ankara’da oturan üst düzey memurların konut ihtiyacını karşılamaktan öteye gidememiştir. 1970’lerde asıl işlevini görmeye başlayan kooperatifler 90’lı yılların ortalarına kadar yüz binlerce insanın konut sahibi olmasında önemli katkılar sağlamıştır. Kooperatiflerin bu kadar etkin olmasında devletin sağladığı teşvikleri göz ardı etmemek gerekir. Köyden kente göçün yoğun olarak yaşandığı sözkonusu bu yıllarda devlet oluşan konut ihtiyacına cevap verebilmek amacıyla kurduğu kurumlar vasıtasıyla bu işin içinde olmayı düşünmüştür. Bu amaçla oluşacak arsa ihtiyacını karşılamak için Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nü kurmuş ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş’ni finans desteği için görevlendirmiştir. Emlak Bankası faaliyette bulunduğu süre içerisinde binlerce konut yapımına direkt ve endirekt katkı sağlayarak önemli bir misyon üstlenmiştir. Özellikle 1984 yılında yapılan yasal düzenlemelerden sonra Türkiye Emlak Bankası’nın kaynakları ihtiyaca cevap veremez hale gelince Toplu Konut Fonu kurularak bütçe dışından önemli kaynaklar sağlanmıştır.

Ülkenin 90’lı yıllarda koalisyon idareleri ile tanışması sonucu yaşanan ekonomik krizler neticesinde bu kaynaklar tek tek bütçeye aktarılarak Toplu Konut Fonu işlevsiz hale getirilmiş ve bunun neticesinde tasfiye edilerek tüm işlevleri Türkiye Emlak Bankası A.Ş’ne devredilmiştir. Söz konusu banka da belirli bir süre sonra işlevsiz hale getirilmiş ve en sonunda o da tasfiye edilerek kooperatifler finansal açıdan zorluklarla karşı karşıya bırakılmıştır.

Günümüzde kooperatiflere tüzel kişilik olarak bankalardan kredi temin etmek mümkün değildir.

Diğer taraftan 1990’lı yıllarda ülkemizde konut finansmanına dayalı konut sertifikası, rehinli tahvilat, varlığa dayalı menkul kıymetler vb. sermaye piyasası araçları geliştirilmiştir.

Geliştirilen bu yöntemlerden beklenen sonuç elde edilememiştir. 2002 yılından sonra kısa adı TOKİ olan Toplu Konut İdaresi bu kez bizzat kendisi bir arz makamı olarak bu işin içine girmiş ve bu yolla 285.000 adet konut yapımını sağlayarak vatandaşlara teslim etmiştir.

2007 yılında ise Türkçe adı Tut-Sat olan Mortgage yöntemi bir yasayla yürürlüğe sokularak konut finansmanına çare olunmaya çalışılmıştır.

Kısaca özetlemeye çalıştığımız bu süreç sonunda yapı kooperatifleri ikinci plana itilerek adeta yok olmayla karşı karşıya bırakılmıştır.

Konut ihtiyacının karşılanmasında en önemli sorun olan finansal sorunun çözümü için şu önerileri yapma ihtiyacını hissetmekteyiz:

- 1- Mutlaka yapı kooperatifleri vasıtasıyla konut edinimi teşvik edilmelidir.
- 2- Devlet bir an önce konut sorununun ortadan kalkması için kredi ve ucuz arsa yoluyla yapı kooperatiflerine pozitif ayrımcılık yapmalıdır.
- 3- Konutlar için belirlenecek faiz oranı piyasada geçerli olan faiz oranından düşük tutulmalı ve krediden yararlanmak için inşaatın belirli bir seviyede olması şartı konutun büyüklüğüne göre belirlenmelidir: Mesela 120m²'ye kadar olan daireler için konut bedelinin %100'ü kredi olarak verilirken konut alanı büyüdükçe bu oran kademeli olarak düşürülmelidir.
- 4- Kooperatiflere verilecek kredinin faiz oranı büyüklükle doğru orantılı olarak değişmelidir. Örneğin 120m²'ye kadar olan konutlarda daha düşük faiz oranı uygulanmalı, konutun alanı arttıkça artan faiz oranı uygulanmalıdır.
- 5- Devlet TOKİ vasıtasıyla konut yapmaktan vazgeçerek geliri en alt seviyede olan insanlar için sosyal konut yapımı yoluna gitmelidir.
- 6- Konutlar bulunduğu çevrenin şartlarına uyum gösterecek şekilde yapılmalıdır. TOKİ tarafından yapılan konutlarda böyle bir hassasiyet gözlenmemektedir.
- 7- Mortgage Yasası olarak bilinen yasa ülkemizde uygulanan faizlerin yüksek olması nedeniyle yaşama geçme şansı bulamamaktadır. Bu yasanın uygulamaya geçebilmesi için faizlerin aylık bazda %1'in altına inmesi hatta %0.50 seviyelerinde olması gerekmektedir. Ayrıca istenen aşırı ipotekler ve geri ödeme süresinden önce ödeme yapma istendiğinde ceza uygulanması bu yöntemin yaşama şansının ne kadar düşük olduğunu göstermektedir. Özellikle ABD'de yaşanan son Mortgage krizinden sonra bu yasa bizce yaşama geçmeden yürürlükte olan, ama uygulanmayan bir yasa olarak kalmaya mahkûm olacaktır.
- 8- Tüm yapı kooperatifleri konut sorunu çözülene kadar herhangi bir şarta bağlı olmaksızın her türlü resim, vergi ve harçtan muaf tutularak maliyetler olabildiğince aşağıya çekilmelidir.
- 9- Emlak Bankası gibi bir kuruma bu ülkenin acil ihtiyacı bulunmaktadır. Bu gerçek asla göz ardı edilmemelidir. Kooperatifler yoluyla sabit gelirli işçi ve memurlar ev sahibi olmaktadır.
- 10- Ülkenin tüm yerleşim yerlerinde yapılacak çalışma sonucunda her yerleşim yerinin ne kadar konuta ihtiyacı olduğu tespit edilerek kredilendirme ona göre yapılmalıdır.
- 11- İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Adana gibi büyük metropoller bu kapsam dışına çıkarılarak o kentlerin nüfus yönünden daha da kabarılaşarak yeni köy kentlere yol açılması önlenmelidir.

12- Kooperatiflere herkesin girmesine müsaade edilmeli ancak kredilendirme yapılırken başka bir konutu olanlar krediden yararlandırılmamalıdır.

13- Yapı kooperatifleri bulundukları çevrenin inşaat sezonları dikkate alınarak belirli sürelerle sınırlandırılmalı ve o sürede bitirilmeyen kooperatiflerin yöneticilerine ağır yaptırımlar uygulanmalıdır. Örneğin kış mevsiminin ağır geçtiği Erzurum, Ağrı v.b illerde 6 yılda kooperatifin bitirilmesi şartı konulurken iklim olarak daha ılıman olan ve nerdeyse 12 ay inşaat sezonu olan yerlerde bu iş 3 yılla sınırlandırılmalıdır.

14- TOKİ asıl işlevi olan alt gelir grubunda yaşayan insanlara konut yapımına yönlendirilmelidir.

4- Vergi kanunları ile ilgili öneriler

Yapı kooperatiflerinin üyeleri genelde sabit ve dar gelirli insanlar olmaktadır. Yapı kooperatiflerinin vergi ile yüz yüze kalması demek bu sabit ve dar gelirli insanların daha fazla aidat ödemesi demektir. Bunun önüne geçilmesi için yapılması gerekenler şunlardır:

Kooperatifler bilindiği gibi Kurumlar Vergisi'ne tabi olan ve tüzel kişiliği bulunan kuruluşlardır. Kooperatifler daha önce belirtildiği gibi belirli şartları taşımaları kaydıyla Kurumlar Vergisinden muaf tutulmaktadır. Oysa dar ve sabit gelirli insanların ev sahibi olmak için tek umudu olarak görülen kooperatiflerin Kurumlar Vergisi'den herhangi bir şarta bağlı olmaksızın muaf tutulması gerekmektedir. Kooperatiflerin vergi mükellefi olması demek üyelerin daha fazla aidat ödemesi, maliyetlerin daha da artması demektir.

Ancak kooperatifler yöneticilerine ödedikleri kar payları ve huzur haklarından dolayı bu idarecilerden stopaj kesintisi yapmak ve bunu maliyeye ödemek zorundadırlar. Söz konusu bu kesintilerin yapıp ödenmesini sağlamak için çok iyi bir şekilde denetlenmeleri gerekmektedir.

Şu anda uygulanan Katma Değer Vergisi Kanunu'na göre kooperatifler KDV yönünden mükellefiyet ihdas etmek zorundadırlar. Yine bu kanunla her ne şekilde olursa olsun kooperatiflerin üyelerine konut teslimleri KDV'den muaf tutulmaktadır. Ancak bu yeterli olmamaktadır. Kooperatiflerin inşaatlarına malzeme alırken ödemek zorunda oldukları %18 oranındaki KDV zaten maddi imkânsızlıklarla boğuşan yapı kooperatiflerini oldukça zor durumda bırakmaktadır.

Bu yüzden, tüm kooperatifler KDV'den muaf tutulmalıdır. Ancak buna mukabil "emanet usulü" ile yapılan kooperatifleri herkesin kurmasına mani olacak tedbirler alınmalı ve yapım aşamasında uygulanacak sıkı yapı denetimi ile suiistimallere fırsat tanınmamalıdır.

Kooperatifler Kanunu ile ilgili öneriler

Yapı kooperatiflerinin temel dayanağı olan Kooperatifler Kanunu sorunlara çözüm bulmaktan uzak kalmaktadır. Bu amaçla yapılması gerekenleri şöyle özetleyebiliriz:

Kooperatiflerin kuruluş, sevk ve idaresini düzenleyen 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu günün ihtiyaçlarına binaen yeniden gözden geçirilerek güncellenmelidir. Kanunun 2. maddesinde belirtilen en az 7 kişiyle kurulma şartı daha esnek hale getirilerek bu sayı daha da aşağı çekilmelidir. Kanunda belirtilen üst birlikler bir an önce tüm yurt sathında yaygınlaştırılarak işlevleri artırılmalıdır. Kooperatiflerin daha etkin denetiminin yapılabilmesi için bağımsız denetimle ilgili hususlar kooperatif Kanunu'na uyarlanmalıdır.

5- Türk Ticaret Kanunu ile ilgili öneriler

Çağın gereklerini karşılamaktan çok uzak kalan ve temel kanun niteliğinde olan Türk Ticaret Kanunu yapı kooperatiflerinin sorunlarına kalıcı çözümler sunmaktan uzaktır. Bu amaçla yeni Türk Ticaret Kanununda aşağıdaki hususların düzenlenmesi gerekmektedir.

Türk Ticaret Kanununda yer alan ve ortakların yakındıkları en büyük sorunların başında gelen şerefiye farkları, kar payı ödemeleri ve huzur hakkı gibi konularda kesin hükümler getirilmelidir.

Özellikle kooperatif yöneticilerinin huzur hakkı konusunda ortaya çıkan sorunlar bu konuda düzenlemenin gerekliliğini ortaya koymaktadır. Kooperatif yöneticilerinin aldığı huzur haklarına belirli sınırlamalar getirilerek bu konunun istismar edilmesi önlenmelidir. Kooperatif yöneticilerine ödenecek huzur hakkı, kooperatifin büyüklüğü de göz önüne alınarak belirli oranlarla veya miktarlarla sınırlanmalıdır. Ayrıca bunun denetimi sağlanarak gelir vergisi kesintisinin yapılp ödenmesi yönündeki düzenlemelere gidilmelidir.

Kooperatif üyeleri evlerini yaptırmak için katlandıkları sıkıntılar yetmezmiş gibi bir de kura çekimi yapıldıktan sonra şerefiye farkı ödemekle karşı karşıya kalmaktadırlar. Yaptığımız anket çalışmasında yöneticilerin bu konuda bayağı sorun yaşadıklarını tespit etmiş bulunmaktayız. Bunun önüne geçilmesi için şerefiye farklarının kooperatifin yapım aşamasından önce belirlenmesi ona göre ödemelerin sağlanması gerekmektedir. Mesela; 100 daireli 10 bloktan oluşan bir kooperatif üye kaydı yaparken 10 blokta 10 adet 3. kat olduğunu, 10 adet 2. kat olduğunu bilerek aidatları katlara göre belirlerse daha isabetli davranmış olur. Böylece insanlar 3. katı mı tercih etmesi gerektiği yoksa 2. katı mı tercih etmesi gerektiğinin hesabını daha ilk başta bilerek ona göre kooperatife girmeye karar verir.

1. katı tercih eden 3.katı tercih edene göre daha az aidat ödeyerek bu şerefîye sıkıntısından kurtulmuş olur.

6- Diğer Öneriler

Yukarıda sayılan önerilere ilaveten yapı kooperatiflerinin daha iyi şartlarda hizmet edebilmesi için aşağıdaki konuların da göz ardı edilmemesi gerekmektedir:

Kooperatiflerin yaşadığı sorunlardan biri de eğitim sorunudur. Kooperatif yöneticilerine ve meslek mensuplarına uyguladığımız anket çalışmalarımızda kooperatifçilik hakkında herhangi bir eğitim aldınız mı sorusuna verilen yanıtlar bu konuda yeterli bilgi ve becerinin kooperatif yöneticilerine verilemediğini göstermektedir. Kooperatif yöneticileri kooperatifçilikle ilgili bilgilerini kooperatifçiliğe başladıktan sonra deneme yanılma yoluyla elde etmiş olduklarını ifade etmektedirler.

Kooperatif yöneticileri içinde eğitim seviyesi düşük olanların varlığı da ayrı bir sorun teşkil etmektedir.

Bu amaçla kooperatif yöneticilerinin işlevleri artırılmış üst birliklerde her 3 ayda bir mevzuatta ve diğer konularda meydana gelen değişiklikler hakkında bilgilendirilmesi ve bu toplantılara katılımın mecbur tutularak katılmayanlara yaptırım uygulanması, ayrıca kooperatif yöneticiliği yapmak için en az lise mezunu olma şartı aranması, üniversitelerimizde işletme, ziraat, mühendislik gibi fakültelerde kooperatifçilikle ilgili dersler verilmesi sağlanmalıdır.

Son söz olarak ülkemizin içinde bulunduğu konut sorununun çözümünde yapı kooperatifçiliğinin önemli bir işlev üstleneceği kanaatini taşımaktayız. Bunun için kooperatiflere işin içinde yerel yönetimlerde olmak şartıyla arsa temini, ucuz ve uzun vadeli kredi olanakları, alt yapı desteği, inşaat ruhsatı alımında kolaylık, teknik personel tedarikinde yardım, SSK primlerinde esneklik, daha düşük vergi oranı uygulama gibi desteklerin sağlanması gerekmektedir. Aksi takdirde giderek artan konut ihtiyacı ileride onarılması zor toplumsal sorunlara yol açabilecektir. Dolayısıyla sabit gelirlilerle kazançları yeterli olanlar arasında sabit gelirliler aleyhine açılan makas, birinin diğerini ötekileştirmesine neden olabilir.

KAYNAKLAR

KİTAPLAR

- ALTUĞ, Osman; Şirketlerde Muhasebe Düzeni, Marmara Üniversitesi Yayını No: 434, İstanbul,1986
- ALTUĞ, Osman; Yapı Kooperatiflerinde Yönetim-Denetim Sorunları ve Sorumluluklar, Konut Birlik Marmara Bölgesi Yayını, Beyazıt, İstanbul, 1988
- ALTUĞ, Osman; İşletmelerde Muhasebe Denetimi, 2.Baskı, Beta Yayınevi,İstanbul, 1980
- ALTUĞ, Osman; AYBOĞA, Hanifi; Şirket Kuruluşları, Evrim Yayınevi, İstanbul,1996
- ALP, Ali; Yılmaz, M. Ufuk; Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul, 2000
- ALP, Ali; Modern Konut Finansmanı, SPK Yayını No:51, Ankara, 2000
- ASLAN, Hanifi; İkincil İpotek Piyasaları, Para ve Finans Ansiklopedisi, Cilt 2, Creative Yayıncılık ve Tanıtım Ltd. Şti, İstanbul,1996
- BAŞAR, Haşmet; Türkiye’de ve Dünya’da Kooperatif Kuruluşlarının Sosyo-Ekonomik Yapısı, Uludağ Üniversitesi Yayınları No:3-020-0066, Bursa, 1983
- BENLİGİRAY, Yılmaz; Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim, Anadolu Üniversitesi Yayınları, No:284, Eskişehir, 1988
- BİLGİN, İhsan; Türkiye’nin Modernleşme Süreci İçinde Konut Üretimi, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul,1999
- BOGARDUS, Emory ; Principles of Cooperation, The Cooperative League, Washington D.C., 1958
- BOLEAT, Mark; National Housing Finance Systems:A Comparative Study, Croom Helm Ltd., London, 1985
- BOZKURT, Nejat; Muhasebe Denetiminde Parasal Birim Örneklemesi Yönetimi ve Bir Uygulama, Marmara Üniversitesi. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayını No:368, İstanbul, 1985
- CASSELMAN, Paul Hubert; The Cooperative Movement and Some of Its Problems, Philosophical Library, New York, 1962
- CHARLES, F.Floyd; Real Estate Principles, Üçüncü Baskı, Longman Financial Services Publishing, Chicago, 1990

- COLE, G.D. H; The British Cooperative Movement In A Socialist Economy , Allen and Unwin Ltd. For The Cooperative Union Ltd, London, England, 1951
- ÇAĞATAY, Neşet; Bir Türk Kurumu olan Ahilik, Ankara Üniversitesi Basımevi Ankara,1974
- ÇEVİK, Orhan Nuri; Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat, Yetkin Yayınları, 4.Baskı, Ankara, 1991
- ÇİFTÇİ, İrfan; ÇUKUROVA, Şengür; Kooperatifçilik, Çukurova Üniversitesi Yayınları No.8, Adana, 1986
- ÇÖMLEKÇİ, Ferruh; Muhasebe Denetimi Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları No: 221/144, Eskişehir, 1980
- DPT, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yayın No: DPT: 2432- ÖİK: 490, Ankara, 1996
- DUYMAZ, İsmail; Kooperatif İşletme Ekonomisi ve Yönetimi, Bilgehan Basımevi, İzmir, 1986
- EWELL, Paul, Roy; Cooperatives The Interstate Printers, Illinois,1976
- FABOZZI, J.Frank, Modigliani, Franco;. Capital Markets: Institutions and Instruments, Prentice Hall, New Jersey, 1992
- FABOZZI J.Frank; MODIGLIANI, Franco; Mortgage – Backed Securities Markets, Harward Business School Press, Massachusetts, 1992
- FINDIKOĞLU, Ziyaettin, Fahri; Kooperasyon Sosyolojisi, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul,1967
- FINDIKOĞLU, Ziyaettin, Fahri; Türkiye’de Kooperatifçilik-Tatbiki Sosyoloji Denemesi, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1953
- FIRAT, Ahmet; MEMİŞ, İhsan; Kalkınmada Türk Kooperatif Modeli Araştırması, Yetkin Yayınları, Ankara 1979
- GERAY, Cevat; Toplumsal Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut Uygulamaları Mülkiyeliler Vakfı Yay. No.7, Ankara, 1983
- GIDE, Charles; Kooperatifçilik Programı, (Çeviren: Hakkı Baha Pars) , İzmir Halkevi Neşriyatı, İzmir,1936
- GOLDSTIN, Ronald; Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process, Real Estate Law Journal, Winter, New York 1993

- GROVES, Frank; What is Cooperation? The Philosophy of Cooperation and It's Relationship to Cooperative Structure and Operations, Extensin, Madison, Wisconsin, 1985
- GROVES, Frank VILSTRUP Richard; Cooperative Communications, Techniques University of Wisconsin-Extensin, Madison, Wisconsin, 1971
- GÖKÇE, Gamze; Gayrimenkul Yatırım Fonları, Yatırım Ortaklıkları Sertifikaları, Hazine Taşınmaz Mallarının Bu Yolla Değerlendirilmesi Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, 1998
- GÜRBÜZ, Hasan; Muhasebe Denetimi, Bilim Teknik Yayınevi, Baskı Hünkâr Ofset, İstanbul, 1990
- GÜRBÜZ, Hasan; Muhasebe Denetimi 1 Marmara Üniversitesi Eğitim ve Yardım Yayınları, No:85, 72.Baskı İstanbul, 1985
- GÜREDİN, Ersin; Denetim İlkeleri ve Teknikleri, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Yayını. No:131, İstanbul, 1982
- GÜVENÇ, Murat; ve IŞIK, Oğuz; Emlak Bankası 1926–1998, Emlak Bankası Yayınları, İstanbul 1999,
- HANÇERLİOĞLU, Orhan; Felsefe Ansiklopedisi, Remzi Kitabevi, Cilt:3, İstanbul, 1987
- HARLOE, Michael; MARCUSE Peter; SMITH, Neil; Housing For People, Housing For Profits, Divided Cities, Cambridge: Blackwell Publishers, 1994
- HAZAR, Nureddin; Kooperatifçilik Tarihi, Türk Kooperatifçilik Eğitim Vakfı Yayınları, Ankara, 1990
- HAZAR, Nureddin; T.C Ziraat Bankası (1863–1983), T.C Ziraat Bankası Kültür Yayınları, Ankara, 1986
- HAZAR, Nureddin; Atatürk ve Türk Kooperatifçiliği, Türkiye’de Kooperatifçilik Hareketi ve Kooperatifçiliğimizden Beklenen Gelişmeler, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları Yayın No:44, Ankara, 1981
- HELM, C. Franz ;(Çeviren. İlhan CEMALCILAR), Kooperatif İşletme Ekonomisi, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi, Yayın No.150/92, Eskişehir, 1979
- İNAN, İleri Hüseyin; Türkiye’de Tarım Kooperatiflerinde Bütünleşme Sorunları, 11.Türk Kooperatifçilik Kongresi Tebliğleri, Ankara, 1984
- İSLİMYELİ, Fenni; Türkiye’de Tarım Kredi Kooperatifleri 100.Yılda Tarım Kooperatifçiliğimiz, Ziraat Bankası Yayınları, Yayın No:16, Ankara 1963

- KARAALP, Orhan; ÖZLÜK Türkan; Almanya’da Kooperatifçilik, Türkiye Halk Bankası Yayınları, Ankara,1968
- KARALAR, Rıdvan; Teoride ve Türkiye Uygulamasında Tarımsal Pazarlama Açısından Kooperatif İşletmeler, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları. No. 126/76, Eskişehir, 1975
- KELEŞ, Ruşen; Kentleşme ve Konut Politikası, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No.540 Ankara,1984
- KELEŞ, Ruşen; Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği, Konut Kooperatifleri Semineri–1, Yorum Matbaacılık Yayıncılık, Ankara,1982
- KELEŞ, Ruşen; Kentleşme Politikası İmge Yayınları, 3.Baskı, Ankara, 1996
- KELEŞ, Ruşen; Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye’de Konut Kooperatifleri, İmar İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara,1967
- KEPEKÇİ, Celal; Muhasebe Denetimi ve Mali Analiz, Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi, Yayını, No:42 Eskişehir, 1985
- KESSLER, Gerhard; Kooperatifçilik(Çeviren: Ziyaettin Fahri Fındıkoğlu), İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1940
- KOCAİMAMOĞLU, Sururi; Bankacılık Ansiklopedisi, Doğu Matbaacılık, Ankara, 1977
- KÖKLÜ, Tayyar, Cafer; Uygulamada Yapı Kooperatifleri, Beta Yayınevi, 5.Baskı, İstanbul, 2004
- KURTULAN, Ahmet;Yapı Kooperatiflerinde Tekdüzen Hesap Planı Uygulaması ve Muhasebeleştirme, 1.Baskı, Gözlem Yayıncılık, Ankara, 2000
- LAIDLAW, Alex F; (Çeviren Haluk Uzel) 2000 Yılında Kooperatifler, Yol-İş Kooperatifi Yayını, No.7, Ankara,1981
- LEVIN, A,Christian; Housing Cooperatives in Developing Countries, John Wiley and Sons, New York, 1981
- LOCKHART, Johann; Agricultural Co- operation in the European Community, Brüksel,1967
- MISIRLIOĞLU, Ufuk İsmail; Türkiye ve Uluslar arası Muhasebe Uygulamalarında Şerefiye, Yaylım Yayıncılık, İstanbul: 2001
- MÜLAYİM, Gökalep, Ziya; Kooperatifçilik, Yetkin Yayınları, Ankara,1992

- NUROLBANK; Dünyada ve Türkiye’de Uzun Vadeli Konut Finansmanı Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler. Nurolbank Yayını, İstanbul Raporu Hazırlayanlar: Gökhan Harmankaya, Timur Yurdakonar, Alev Toka., Aslı Ergin, Barkın Şener İstanbul, 2002
- OLUÇ, Mehmet; İşletme Organizasyonu ve Yönetimi, Cilt1, İstanbul Üniversitesi Yayını No: 2430, İstanbul, 1969
- ÖZBALCI, Yılmaz; Vergi Kanunları Yorum ve Açıklamaları, Oluş Yayıncılık İstanbul,1980
- ÖZDEMİR, Necdet; Kooperatifçilik, Gazetecilik ve Hakla İlişkiler Yüksekokulu Basımevi, Ankara,1974
- ÖZMEN, Kemal;Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması, Genişletilmiş 5. baskı, Temel Yayınları, Yayın No:113, İstanbul, 2000
- PEKİNER, Kamuran; İşletme Denetimi, İstanbul Üniversitesi Yayınları Yayın No:1609 İstanbul, 1971
- PORAY, Reha; TEKİNALP, Ünal; ÇAMOĞLU, Ersin; Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku, İstanbul Üniversitesi Yayınları No.2899, İstanbul 1982
- RÜZGÂR, Hasan; Yerel Yönetimler ve Kooperatifçilik, Harekât Yayınları, Ankara, 1993
- SAKA, Remzi; Kooperatifçilik Hareketi, Bizde ve Başka Memleketlerde, İstanbul, Varlık Yayınları,1932
- STRUYK,R, Jack; TURNER, M,Arthur; Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Developing Country, US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs. Washington D.C.,1987
- SUPHİ, Nuri; Devletçilik ve Kooperatifçilik, Varlık Yayınları, İstanbul,1932
- SURRIDGE, B.John; DIGBY Margareth; A Manual of Cooperative Law and Practice, US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs. Cambridge, 1968
- ŞEKER, Sakıp; Dönem Sonu İşlemleri, Yaklaşım yayınları,Cilt:1, Ankara,1999
- ŞEN, Mustafa; Türkiye’de Gecekondunun 50.Yılı, Ekonomi Forumu, İstanbul: Friedrich Ebert Vakfı, 1996
- TEKER, M,Bahri; Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, No:43. Ankara, Haziran, 1996
- TOPÇU, Taner, Ahmet; Kooperatifçiliğin Dünü Bugünü, Yetkin Yayınları, Ankara, 1981

- TUNA, Orhan; Sosyal Siyasete Giriş, Filiz Matbaası, İstanbul, 1997
- TURAN, Kamil; Kooperatifçiliğin Sosyo-Ekonomik Yapısı, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, No:33, Ankara, 1979
- ULUDAĞ, İlhan; Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Teknikleri, İstanbul Ticaret Odası Yayını, İstanbul, 1997
- ULUSOY, Yılmaz; Kooperatif Teşekküller, Tisa Matbaacılık Sanayi, Ankara, 1977
- UZEL, Celal; Kooperatifçilik Bilgisi, Şark Matbaası, Ankara, 1979
- YALÇINER, Kürşat; İpotek Karşılığı Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006
- YAZGAN, Turan; Görüşler, Kutsun Yayınevi, İstanbul, 1977
- YILMAZ, Kazım; İnşaat Muhasebesi, Vergilendirme ve Asgari İşçilik, Ce-ka Yayınları, Cilt:2, Ankara, 2006
- ZARAKOLU Avni; Kooperatifçiliğin Temel İlkeleri, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970

TEZLER

- ALP, Ali; İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, Basılmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü, Ankara, 1996
- AYDIN, Saadet; Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Basılmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Ankara, 2003
- BAŞ, Ayhan; Türkiye İçin Konut Finansman Modeli(Model for Housing Finance in Turkey), Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi., Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Ankara, 1994
- ÇALIŞKAN, Enise; İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Uygulaması ve Vergilendirilmesi, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Bölümü, İzmir, 2006
- DÜLGER, Handan; Konut Kooperatiflerinde Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1987
- ECER, Ferhat H; Türkiye’de Kooperatifçiliğin Gelişim Süreci ve Bu Süreç İçerisinde Yapı Kooperatiflerinin Yeri(Erzurum Yapı Kooperatifleri Üzerine Bir Araştırma), Basılmamış Doktora Tezi, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Erzurum, 1986

- EDİS, Yeşim Şahin; Kooperatif Grup ve Kooperatif İşletme Arasındaki İlişkilerin Kooperatif Başarı Açısından Analizi: Tüketim Kooperatifleri Üzerine Bir Uygulama Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, İzmir 1992
- GÜMÜŞ, Halil; Konut Yapı Kooperatiflerinde Denetim-Muhasebe Düzeni Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme”, Basılmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, İstanbul, 1991
- GÜVENÇ, Meltem; “Konut Sorunun Çözümünde Kont Finansmanın Rolü”, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003
- KARA, Mustafa; Türkiye’de Konut Sorunu Uygulanan Konut Politikalarının Değerlendirilmesi ve Konut Sorununun Çözümü İçin Model Önerisi, Basılmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1990
- KOCABAŞ, Yıldırım, Özlem; Türkiye’de Kooperatif Düşüncesinin Evrimi ve Tarımsal Kooperatifçilik, Basılmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Atatürk İlkeleri ve İnkılâp Tarihi Enstitüsü, İzmir, 2002
- KÖSE, Cansu; İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye’de Uygulanabilirliği, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü, Ankara, 2002
- MUTLUAY, Semra; Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1992
- ÖKÇESİZ, Abdullah; Sosyal Politika Aracı Olarak Kooperatifler ve Kooperatifleşme, Basılmamış Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Konya, 1995
- ÜNEN, Hülya; Türkiye’de Konut Finansmanı Uygulamaları ve Yapı Tasarrufu Modeli, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, İstanbul, 1996

MAKALELER

- AKÇAY, Belgin; “Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye’deki Uygulamanın Değerlendirilmesi”, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Ankara 1993, Sayı:12, ss.8–12

- AKIŞIK, Orhan; “Maddi Olmayan Duran Varlık Kalemi Şerefiye; Amerikan Uluslar arası ve Türk Muhasebe Sistemindeki Yeri” Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul, Mayıs 2003, Sayı 9, ss.87–93
- AKTAŞ Mehmet Ali; “İşletmelerde Defter ve Tasdik Zorunluluğu”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Mart 2008, ss.22–24
- AKTAŞ Mehmet Ali; “Ticari Defterlerde Kapanış ve Tasdikin Önemi”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Nisan 2008, ss.14–17
- AKYOL Cevat ; “Kooperatifçilikte Tamamlama”, Kooperatifçiliğin Sesi Dergisi, Ankara Kasım 1976, ss.49–51
- ARIKAN, Özlem; “IFRS’te Yapılan Son Değişikliklerle İşletme Birleşmelerinin Finansal Raporlanması” Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul, Eylül 2004, Sayı 13, ss.65-68
- ASLAN Sinan; “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları İle Getirilen Yeni Düzenlemeler (1–5)”, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul, Eylül 2004,Sayı 13, ss.52-57
- AYDOĞUŞ, Serpil; “IX. Kalkınma Planı”,Kent Kooperatifçiliği Dergisi, Ankara, 2006 Sayı,177, ss.30–36
- DEMİR, Hülya, PALABIYIK Vildan Kurt; “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, İstanbul, 2005/92, ss.5–12
- DOLUN, Leyla; “İpoteğe Dayalı Konut Kredisi”, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş Yayınları, Ankara, Şubat 2007,ss.6–27
- ERDİLER, Şaban; “Mortgage Sisteminin Mali Avantajları”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Temmuz 2008, ss.19-25
- ERGÜDEN Selman; “Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği Konut Kooperatiflerinin Yapısı”, XI. Türk Kooperatifçilik Kongresine sunulan tebliğ, TTK Yayını No:57,Ankara,1984, ss.45-53
- ERSEL, Hasan; “Bir Menkul Kıymet Olarak Konut Sertifikası”, Kent Kooperatifçiliği Dördüncü Teknik Semineri, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayınları,3-4-5 Antalya, Kasım 1989,ss.13-15
- ESEN Figen; “Kooperatifler ve Ülkemizdeki Durumu”, Karınca Dergisi, Ankara, Haziran 2000, Sayı 798, ss.13-18

- GENÇYÜREK Levent; “Mortgage Sisteminin Vergi Boyutu”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ağustos 2008,ss.33-38
- GENÇYÜREK Levent; “Kat Karşılığı Konut Yapan Yapı Kooperatiflerinin Vergilendirilmesinde Yaşanan Sıkıntı” Yaklaşım Dergisi, İstanbul, Ocak 2006, ss.25-32
- GÜLŞEN, Abdulkadir; “Gelişmiş Ülkelerdeki İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ağustos 2008, ss.13-17
- GÜNGÖR, Sinan ; “ V.U.K’na Göre Defter Tutma”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Şubat 2008,ss.23-26
- GÜZEL, Ahmet; “Tutulması Zorunlu Defterlerde Yasallık ve KDV İndirimi, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Nisan 2008, ss.25-27
- HAZAR, Nureddin; “İlk Kooperatifçi Kadınlar- Kooperatifçilikte Kadının Rolü”, Karınca Kooperatif Postası Sayı: 376, Ankara, Haziran,1968, ss.48-54
- İNAN, Hakkı İleri; “Ülkemizde Tarımsal Kooperatifçilik Modellerinin Kooperatifçilik Anlayışı Teorisi Açısından Eleştirisi”, Karınca Dergisi, Ankara, Sayı:515,Mayıs,1979, ss.25-33
- KARABAŞ, Erdal; “Raporlarda Görülen Defter Hataları”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ekim 2006, ss.13-15
- KARAGÖZ, Atıl; “Mortgage Piyasası Ve Türkiye’de Uygulanabilirliği”, Active Bankacılık Ve Finans Dergisi, İstanbul, Şubat-Mart1999, ss.3-10
- KARAYALÇIN, Murat; “Türkiye’de Konut Yapımında Kooperatiflerin Yeri, Dünyada Mekân Konut Kooperatifleri Semineri”, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını No:64, Ankara, 1985, ss.17-22
- KUMKALE, Ruknettin; “Defter Tutma ve Belgelerin Muhafazası”, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ekim 2006,ss.14-17
- LOUIS, Paul and SMITH, Fried, “Tek Amaçlı ve Çok Amaçlı Kooperatifler”, (Çeviren Z.G.Mülayim), Karınca Dergisi, Ankara, Sayı:370,Ekim,1967, ss.25-31
- MÜLAYİM, Gökalp, Ziya; “Clinton ve Kooperatifçilik”, Kooperatif Dünyası Dergisi, Sayı:261,Ankara, Aralık 1992, ss.4-7
- MÜLAYİM, Gökalp, Ziya; “Kooperatiflerde Üst Örgütlenme”, Kongre Bildirisi, 7. Türk Kooperatifçilik Kongresi, Ankara,1970, ss.5-9

- ÖZÜPEK, Asaf; “ Vergi Alacağı” Mali Çözüm Dergisi, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası Yayını, Yayın No:31, İstanbul, Temmuz- Ağustos 1995, ss.5-8
- ÖZLÜTÜRK, Bülent; “Yatırım Fonlarının Tarihsel Gelişimi”, SPK Araştırma Raporu, Ankara, Mayıs, 2002,ss.2–25
- POYRAZ, Hasan; “Kooperatifler ve Özelleştirme”, Karınca Dergisi, Sayı 643, ss.37-41
- SAKA, Remzi; “Mithat Paşa ve Kooperatifçilik VII, Memleket Sandıklarının Tasfiyesi” Kooperatif Dergisi, Ankara, Sayı:46, ss.13–18
- ŞAHAP, Sıtkı; “Bir Tarihçe: Yüz Yıllık Teşkilatlı Zirai Kredi Tarihinde Memleket Sandıkları-Menafi Sandıkları- Ziraat Bankası” Kooperatifçinin Sesi Dergisi, Yıl:2, Sayı:22, Ankara, Kasım 1964, ss.17-22
- TBB Bankacılık ve Araştırma Grubu,“Avrupa Birliği’nin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarına İlişkin Politikası”,TBB Bankacılar Dergisi, Sayı: 56, Mart 2006,ss.69-82
- TEKELİ, İlhan ; “Konut Araştırması Sempozyumu”, TOKİ Konut Araştırma Dizisi, Sayı:1, Ankara, 1996, ss.7-12
- UĞUR, Arif; “Mevcut Konut Kredileri ile Mortgage Konut Kredilerinin Karşılaştırılması”, Destek Yayınları, İstanbul, 2006, ss.15-18
- YURDAKUL, Hüseyin; “Konut Kooperatiflerine Girerken Nelere Dikkat Etmeli”, Karınca Dergisi, Ankara, Kasım 2005, ss.5-12
- YILDIZ, Murat;“Vergi Mevzuatı Açısından Yapı Kooperatiflerinin Sorumlulukları”,Seminer Bildirisi, Kent-Koop. Semineri,15-17 Nisan 2005, Afyon, ss.115-136

DİĞERLERİ

- AYBAY, Aydın; Kent Kooperatifçiliği 13. Teknik Kongresi, Kent Kooperatifler Genel Merkezi Yayınları, Ankara,1999,Türkkent, ss.87-92
- BBDK; Mortgage Krizi Değerlendirmesi, Eylül 2008, ss.1-7
- İ.T.Ü. Yapı ve Deprem Uygulama Araştırma Merkezi Müdürlüğü S.S. As Senem Konut Yapı Kooperatifi’ne Ait Şerefiye Raporu, Mayıs, 1999, s.8
- İKTİSADİ ARAŞTIRMALAR VAKFI; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları,(Seminer), İstanbul,1999
- ICA; ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlişkin Raporu, 30.Kongre, Tokyo,1992
- INTERNATIONAL LABOR ORGANISATION (ILO), “Housing Cooperatives Studies and Reports”, New Series, No:66, Geneva, 1964

INTERNATIONAL LABOR ORGANISATION (ILO) Cooperative Managament and Administration Studies and Reports , New Series No.57,Fifth Impression, Geneva, 1971

KANOĞLU, Alaattin; “Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyeler; Konulu Görüşme”, İstanbul: 27 Temmuz 2005

KODAL, Hakan; “2001 Konut Politikaları, Aktörler, Roller ve Değişimi Konulu Panel”, Antalya, Kasım 2006,ss:46–48

MALİYE BAKANLIĞI: Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği, No:1–3.

MÜNGEN, Uğur; S.S.Çağdaş Eminkent Konut Yapı Kooperatifi Konutlarına Ait Şerefiye Raporu, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Yayın No.1153, İstanbul, Mayıs, 2002

SAMINAR ON COOPERATIVE LEADERSHIP IN SOUTH-ASIA, 1960

TÜRKKENT; Kent Kooperatifçiliği Dördüncü Teknik Semineri: Antalya.1989, Kent Kooperatifler Genel Merkezi Yayınları, Ankara, ss.19–27

<http://www.gyoder.org.tr/mortgage>

<http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=213929>

http://www.sigortacilik.gov.tr/02YD/21TSM_5684/21.03-

http://www.alomaliye.com/2007/5684_sayili_kanun.htm

http://www.bddk.org.tr/turkce/Mevzuat/Duzenleme_Taslaklari

<http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=146>

<http://www.dpt.gov.tr/index>

<http://www.tuik.gov.tr/>

[www.bddk.gov.tr /](http://www.bddk.gov.tr/)

[http://www.toki.gov.tr/uygulamalar/konutkredileri\).](http://www.toki.gov.tr/uygulamalar/konutkredileri)

<http://www.malihaber.com/modules.php?name>

[www.haykoop.org.](http://www.haykoop.org)

www.mitaged.com

www.emlakjet.com/haberler.php?haber_id=56

KANUNLAR

1961 Anayasası

1982 Anayasası

193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

492 Sayılı Harçlar Kanunu

3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu

3194 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu

EKLER

Ek 1. BİRİNCİ ANKET FORMU

ANKET ÇALIŞMASI

SAYIN YÖNETİCİ;

Erzurum İlinde bulunan Konut Yapı Kooperatiflerinin karşı karşıya kaldığı sorunları tespit etmek üzere hazırladığımız bu anket çalışmasına yapacağınız katkılar için teşekkür ederiz.

1- Öğrenim Durumunuz Nedir?

- a) İlkokul b) Ortaokul c) Lise d) Üniversite

2- Kaç Yıldır Kooperatif Yöneticiliği Yapıyorsunuz?

- a) 1 -3 b) 4-6 c) 7-9 d) 10 ve üzeri

3- Kooperatifçilik ve Kooperatif Mevzuatı Hakkında Nasıl Bilgi Sahibi Oldunuz?

- a) Öğrenimim Sırasında
b) Kooperatifçiliğe Başladıktan Sonra
c) Kurumların Düzenledikleri Kurslardan
d) Süreli Yayınlardan

4-Kooperatifinizin Ortak Sayısı Kaçtır?

- a) 60'dan az b) 61- 120 c) 121- 220 d) 221- 300 e) 300'den fazla

5- Ortaklarınızın Mesleki Durumları Nedir?

- a) İşçi b) Memur c) Serbest Meslek D) Emekli E) Diğer belirtiniz(-----)

6-Kooperatifinizin Kuruluşunda Bulunan Ortaklarınızın Ne Kadarı Ortaklıktan Ayrıldı?

- a) 10'dan az b) 11-15 c) 16-20 d) 21-25 e) 25'den fazla

7- Ortaklıktan Ayrılan Ortaklarınızın Ayrılma Nedeni Nedir?

- a) Aidatları Ödeyememe
b) Diğer Ortaklarla Anlaşamama
c) Yönetim Kurulu Kararına İstinaden
d) Ölüm

8-Kooperatifinizi Ne Kadar Sürede Sonlandırmayı Düşünüyorsunuz?

- a) 24 ‘aydan az b) 24-36 c) 37-48 d) 49-60 e) 60’aydan fazla

9-Kooperatifinizin Projesi Nasıl Hazırlandı?

- a) Mütahhit Firma Tarafından
b) Bağımsız Bir Firma Tarafından
c) Belediye Tarafından
d) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından

10-Konutların Yapımını Hangi Yolla Gerçekleştirmektesiniz?

- a) Mütahhit Kullanarak
b) Emanet Usulü
c) Kooperatifçe Kurulan Şirket Vasıtasıyla
d) Taşeron Kullanarak

11-Kuruluş Aşamasından Bugüne Kadar Kooperatifiniz Ne Tür Problemlerle Karşı Karşıya Kaldı?

- a) Finansman Problemleri
b) Ortakların Taahhütlerini Zamanında Yerine Getirmemeleri
c) Kredi temini
d) Üye Temini
e) Arsa İle İlgili Sorunlar

12-Kooperatifinizin Uygulama Aşamasında Karşılaştığı Güçlüklerin Sebebi Nedir?

- a) Malzeme Sağlanması İle İlgili Sorunlar
b) Yapım ve Projelendirme ile ilgili Sorunlar
c) Kredi Sağlanması İle İlgili Sorunlar
d) Belediyeden Kaynaklanan Sorunlar

13- Konutların Yapıldığı Arsanın Tapusu İle İlgili Aşağıdaki Durumların Hangisi Geçerlidir?

- a) Şahıs Üzerine Tapulu b) Tapusuz
c) Kooperatif Adına Tapulu d) Belediyeye Ait
e) Diğer Belirtiniz(-----)

14- Şimdiye Kadar Kooperatifinizle İlgili Zemin Etüdü Yaptırdınız mı?

- a) Evet b) Hayır

15- Yapı Denetimi Hakkında Ne Düşünüyorsunuz?

- a) Gerekli b) Gereksiz c) Maliyeti Artırır d) Mutlaka Olmalı

16- Kooperatifinizde Sizce Teknik Elemana İhtiyaç Var mı?

- a) Evet B) Hayır

17- Ortaklar arasında Çıkan Huzursuzlukların Sebebi Nedir?

- a) Ortaklığın Yüklediği Mali Yükümlülükler
b) Ortaklığın Yüklediği İdari Yükümlülükler
c) Kura Çekimi
d) Kat ve Cephe Farklarından Dolayı Çıkan İhtilaflar
e) Diğer Belirtiniz(-----)

18- Ürettiğiniz Konutlar Kaç Metrekaredir?

- a) 60-80 b) 81-100 c) 101-120 d) 121-180 e) 180-250

19- Kooperatifinizce Yapılan Bir Dairenin Ortalama Maliyeti Ne Kadardır? (Bin YTL)

- a) 50-60 b) 61-80 c) 81-100 d) 101-120 e) 120 ve üzeri

20- Kooperatifiniz Karşılaştığı Finansal Zorluğu Aşmak İçin Ne tür Bir Yöntem Geliştirdi?

- a) Üye Aidatları Artırıldı b) Banka Kredisi Kullanıldı

21-Konut Kredisi Kullanımını Engelleyen Sebepler Nelerdir?

- a) Faizler b) Mevzuat c) Ortakların İsteksizliği
d) Bankaların Tutumu e) Diğer Belirtiniz(-----)

22- Ortaklarınızdan Ne Kadar Aylık Aidat Almaktasınız? (YTL)

- a) 600-750 b) 751-900 c) 901-1050 d) 1051-1200 e) 1200 ve üzeri

23- Aidatlarını Geciktiren Üyeler İçin Ne tür Bir İşlem Yapıyorsunuz?

- a) Faiz İşletme b) İcra Verme c) Üyelikten Çıkarma
d) İhtar Etme e) Diğer Belirtiniz(-----)

24- Kooperatif Yöneticilerine Huzur Hakkı Ödenmelidir?

- a) Hiç Katılmıyorum b) Katılmıyorum c) Karasızım
d) Katılıyorum e) Tamamen Katılıyorum

25- Şerefiye Farklarını Neye Göre Belirlemektesiniz?

- a) Maliyet Bedeli b) Dairelerin Konumu
c) Yönetim Kurulu Kararı d) Genel Kurul

26-Kooperatifiniz İçin Yaptığınız Harcamaları Ne Şekilde Ödemektesiniz?

- a) Banka Çeki b) Kredi Kartı c) Peşin d) Senet

27- Kooperatifinizin Denetiminin Bağımsız Denetim Kuruluşları tarafından Yapılması Fikrini Nasıl Karşıyorsunuz?

- a) Çok Olumlu b) Olumlu c) Kararsız d) Olumsuz e) Tamamen Olumlu

28- Kooperatifinizin Defterleri Kim Tarafından Tutulmaktadır?

- a) Yönetim Kurulu b) Denetim Kurulu
c) Meslek Mensubu d) Üyelerden Biri

29- Kooperatifiniz ile ilgili Herhangi Bir Vergi Bildiriminde Bulunuyor musunuz?

- a) Evet b) Hayır

30- Vergi Muafiyeti Hakkında Bilgi Sahibi misiniz?

- a) Evet b) Hayır

31- Vergi Muafiyetinin Şartlarını Biliyor musunuz?

- a) Evet b) Hayır

32- Kooperatifinizin Olağan Genel Kurulunu Kaç Yılda Bir Yapmaktasınız?

- a) 1 Yıl b) 2 Yıl c) 3 Yıl d) 4 yıl

33- Kooperatifinizin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Zorlukla Karşı Karşıya Kaldınız mı?

- a) Hiç b) Nadiren c) Arasıra d) Sık sık e) Sürekli

Ek 2. BİRİNCİ ANKETLE ELDE EDİLEN BİLGİLERİN DEĞERLENDİRMESİ

Öğrenim Durumu ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre öğrenim durumu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2 = 9,815; sd = 12; P = 0.632).$$

Tablo 1. Öğrenim Durumu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Öğrenim Durumu	İlkokul	Frekans	0	7	2	5	1	15
		Öğr. İç. %'si	0,0	46,7	13,3	33,3	6,7	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	0,0	25,0	11,1	27,8	3,8	15,5
		Top. İç. %'si	0,0	7,2	2,1	5,2	1,0	15,5
	Ortaokul	Frekans	1	5	3	3	5	17
		Öğr. İç. %'si	5,9	29,4	17,6	17,6	29,4	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	14,3	17,9	16,7	16,7	19,2	17,5
		Top. İç. %'si	1,0	5,2	3,1	3,1	5,2	17,5
	Lise	Frekans	3	6	6	6	10	31
		Öğr. İç. %'si	9,7	19,4	19,4	19,4	32,3	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	42,9	21,4	33,3	33,3	38,5	32,0
		Top. İç. %'si	3,1	6,2	6,2	6,2	10,3	32,0
	Üniversite	Frekans	3	10	7	4	10	34
		Öğr. İç. %'si	8,8	29,4	20,6	11,8	29,4	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	42,9	35,7	38,9	22,2	38,5	35,1
		Top. İç. %'si	3,1	10,3	7,2	4,1	10,3	35,1
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Öğr. İç. %'si	7,2	28,9	19,6	18,6	26,8	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top. İç. %'si	7,2	28,9	18,6	18,6	26,8	100,0

Yöneticilik Tecrübesi İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yöneticilik tecrübesi ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2=7,637; sd = 12; P = 0.813).$$

Tablo 2. Yöneticilik Tecrübesi İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Yöneticilik Deneyimi	1-3	Frekans	3	14	6	6	14	43
		Tec. İç. %'si	7.0	32.6	14.0	14.0	32.6	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	50.0	33.3	33.3	53.8	44.3
		Top. İç. %'si	3.1	14.4	6.2	6.2	14.4	44.3
	4-6	Frekans	1	10	6	8	6	31
		Tec.. İç. %'si	3.2	32.3	19.4	25.8	19.4	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	35.7	33.3	44.4	23.2	32.0
		Top. İç. %'si	1.0	10.3	6.2	8.2	6.2	32.0
	7-9	Frekans	2	2	3	2	4	13
		Tec. İç. %'si	15.4	15.4	23.1	15.4	30.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	7.1	16.7	11.1	15.4	13.4
		Top. İç. %'si	2.1	2.1	3.1	2.1	4.1	13.4
	10 +	Frekans	1	2	3	2	2	10
		Tec.. İç. %'si	10.0	20.0	30.0	20.0	20.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	7.1	16.7	11.1	7.7	10.3
		Top. İç. %'si	1.0	2.1	3.1	2.1	2.1	10.3
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Tec. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Mevzuat Bilgisi İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre mevzuat bilgisi ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2=15.096; sd = 12; P = 0.236).$$

Tablo 3. Mevzuat Bilgisi İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Mevzuat Bilgisi	Öğrenimde	Frekans	0	5	2	1	1	9
		Mev. İç. %'si	0	55.6	22.2	11.1	11.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	17.9	11.1	5.6	3.8	9.3
		Top. İç. %'si	0	5.2	2.1	1.0	1.0	9.3
	Koop.Sonra	Frekans	6	18	8	10	17	59
		Mev. İç. %'si	10.2	30.5	13.6	16.9	28.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	85.7	64.3	44.4	55.6	65.4	60.8
		Top. İç. %'si	6.2	18.6	8.2	10.3	17.5	60.8
	Kurm.Kurs	Frekans	0	3	6	4	2	15
		Mev. İç. %'si	0	20.0	40.0	26.7	13.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	10.7	33.3	22.2	7.7	15.5
		Top. İç. %'si	0	3.1	6.2	4.1	2.1	15.5
	Sürekli Yayın	Frekans	1	2	2	3	6	14
		Mev. İç. %'si	7.1	14.3	14.3	21.4	42.9	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	7.1	11.1	16.7	23.1	14.4
		Top. İç. %'si	1.0	2.1	2.1	3.1	6.2	14.4
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Mev. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ortak Sayısı İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre ortak sayısı ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2=12.068; sd = 16; P = 0.739).$$

Tablo 4. Ortak Sayısı İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Ortak Sayısı	60'dan az	Frekans	3	12	6	8	12	41
		Ort. İç. %'si	7.3	29.3	14.6	19.5	29.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	42.9	33.3	44.4	46.2	42.3
		Top. İç. %'si	3.1	12.4	6.2	8.2	12.4	42.3
	61 -120	Frekans	3	13	8	6	10	40
		Ort. İç. %'si	7.5	32.5	20.0	15.0	25.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	46.4	44.4	33.3	38.5	41.2
		Top. İç. %'si	3.1	13.4	8.2	6.2	10.3	41.2
	121 -220	Frekans	0	1	3	4	3	11
		Ort. İç. %'si	0	9.1	27.3	36.4	27.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	16.7	22.2	11.5	11.3
		Top. İç. %'si	0	1.0	3.1	4.1	3.1	11.3
	221- 300	Frekans	1	1	0	0	1	3
		Ort. İç. %'si	33.3	33.3	0	0	33.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	3.6	0	0	3.8	3.1
		Top. İç. %'si	1.0	1.0	0	0	1.0	3.1
	300'den Fazla	Frekans	0	1	1	1	0	2
		Ort. İç. %'si	0	50.0	50.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	5.6	0	0	2.1
		Top. İç. %'si	0	1.0	1.0	0	0	2.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Mev.. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ortakların Meslek Durumları İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre ortakların öğrenim durumu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2=13.721; sd = 16; P = 0.619).$$

Tablo 5. Ortakların Meslek Durumları İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Meslek durumu	İşçi	Frekans	1	4	2	3	4	14
		Mes.Dur. İç. %'si	7.1	28.6	14.3	21.4	28.6	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	14.3	11.1	16.7	15.4	14.4
		Top. İç. %'si	1.0	4.1	2.1	3.1	4.1	14.4
	Memur	Frekans	0	10	8	5	10	33
		Mes.Dur. İç. %'si	0	30,3	24,2	15,2	30,3	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	35,7	44,4	27,8	38,5	34,0
		Top. İç. %'si	0	10,3	8,2	5,2	10,3	34,0
	Serbest Meslek	Frekans	6	12	8	8	12	46
		Mes.Dur.İç. %'si	13,0	26,1	17,4	17,4	26,1	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	85,7	42,9	44,4	44,4	46,2	47,4
		Top. İç. %'si	6,2	12,4	8,2	8,2	12,4	47,4
	Emekli	Frekans	0	1	0	2	0	3
		Mes.Dur. İç. %'si	0	33,3	0	66,7	0	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3,6	0	11,1	0	3,1
		Top. İç. %'si	0	1,0	0	2,1	0	3,1
	Diğer	Frekans	0	1	0	0	0	1
		Mes.Dur İç. %'si	0	100,0	0	0	0	100,0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3,6	0	0	0	1,0
		Top. İç. %'si	0	1,0	0	0	0	1,0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Mes. Dur İç. %'si		7,2	28,9	18,6	18,6	26,8	100,0
	Fin. Zor. İç. %'si		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Top. İç. %'si		7,2	28,9	18,6	18,6	26,8	100,0

Kooperatifin Kuruluşunda Bulunup Sonradan Ortaklıktan Ayrılan Ortakların Sayısı İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin kuruluşunda bulunup sonradan ortaklıktan ayrılan ortakların sayısı ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2=10.816; sd = 16; P = 0.821).$$

Tablo 6. Kooperatifin Kuruluşunda bulunup da Ortaklıktan Ayrılanlar İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Ortaklıktan Ayrılanların Sayısı	10'dan az	Frekans	4	13	11	6	16	50
		Ort.Ayr. İç. %'si	8.0	26.0	22.0	12.0	32.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	46.4	61.1	33.3	61.5	51.5
		Top. İç. %'si	4.1	13.4	11.3	6.2	16.5	51.5
	11 - 15	Frekans	2	9	3	8	5	27
		Ort.Ayr. İç. %'si	7.4	33.3	11.1	29.6	18.5	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	32.1	16.7	44.4	19.2	27.8
		Top. İç. %'si	2.1	9.3	3.1	8.2	5.2	27.8
	16-20	Frekans	1	4	4	3	2	14
		Ort.Ayr. İç. %'si	7.1	28.6	28.6	21.4	14.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	14.3	22.2	16.7	7.7	14.4
		Top. İç. %'si	1.0	4.1	4.1	3.1	2.1	14.4
	21-25	Frekans	0	1	0	0	1	2
		Ort.Ayr. İç. %'si	0	50.0	0	0	50.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	0	0	3.8	2.1
		Top. İç. %'si	0	1.0	0	0	1.0	2.1
	25'den fazla	Frekans	0	1	0	1	2	4
		Ort.Ayr. İç. %'si	0	25.0	0	25.0	50.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	0	5.6	7.7	4.1
		Top. İç. %'si	0	1.0	0	1.0	2.1	4.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Ort.Ayr. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifin Ortaklığından Ayrılan Ortakların Ayrılma Nedeni İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre bireylerin kooperatifin ortaklığından ayrılması ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(X^2=32.517; sd = 12; P = 0.001).$$

Tablo 7. Kooperatifin Ortaklığından Ayrılma Nedenleri İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Ortaklıktan Ayrılma Nedeni	Aidat Ödememe	Frekans	0	20	8	12	22	62
		Ayr.Ned. İç. %'si	0	32.3	12.9	19.4	35.5	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	71.4	44.4	66.7	84.6	63.9
		Top. İç. %'si	0	20.6	8.2	12.4	22.7	63.9
	Diğ. Ort.Anl	Frekans	3	2	0	3	1	9
		Ayr. Ned.İç. %'si	33.3	22.2	0	33.3	11.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	7.1	0	16.7	3.8	9.3
		Top. İç. %'si	3.1	2.1	0	3.1	1.0	9.3
	Yön. Kar.Çık	Frekans	3	4	8	3	3	21
		Ayr.Ned.İç. %'si	14.3	19.0	38.1	14.3	14.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	14.3	44.4	16	11.5	21.6
		Top. İç. %'si	3.1	4.1	8.2	7	3.1	21.6
	Ölüm	Frekans	1	2	2	3.1	0	5
		Ayr.Ned.İç. %'si	20.0	40.0	40.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	7.1	11.1	0	0	5.2
		Top. İç. %'si	1.0	2.1	2.1	0	0	5.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Ayr.Ned. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerden %63,9'luk kısmı ortaklıktan ayrılma nedeni olarak aidat ödeyememeyi sebep olarak görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %9,3'lük kısmı ortaklıktan ayrılma nedeni olarak diğer ortaklarla anlaşamamayı sebep olarak görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %21,6'lık kısmı ortaklıktan ayrılma nedeni olarak yönetim kurulu kararıyla ortaklıktan çıkarılmayı sebep olarak görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %5,2'lik kısmı ortaklıktan ayrılma nedeni olarak ölümü sebep olarak görmektedir.

Ortaklıktan ayrılma nedeni olarak aidat ödeyememeyi gören bireylerin %35,5'lik kısmı sürekli olarak finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır..

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %84,6'lık kısmı aidatlarını ödeyememeyi kooperatif ortaklığından ayrılmaya sebep olarak görmektedir.

Ortaklıktan ayrılma nedeni olarak diğer ortaklarla anlaşamamayı gören bireylerin %33,3'lük kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan; yine bireylerin %33,3'lük kısmı ise sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %42,9'luk kısmı diğer ortaklarla anlaşamamayı kooperatif ortaklığından ayrılmaya sebep olarak görmektedir.

Ortaklıktan ayrılma nedeni olarak yönetim kurulu kararı ile ortaklıktan çıkarılmayı gören bireylerin %38,1'lük kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %44,4'lük kısmı yönetim kurulu kararı ile ortaklıktan ayrılmayı kooperatif ortaklığından ayrılmaya sebep olarak görmektedir.

Ortaklıktan ayrılma nedeni ölümü gören bireylerin %40'lık kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerden; Ayrıca bu bireylerin %40'lık kısmını ise ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %14,3'lük kısmı ölümü kooperatif ortaklığından ayrılmaya sebep olarak görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifin Bitiş Zamanı İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin bitiş zamanı ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(X^2=28.850; sd = 16; P = 0.025).$$

Tablo 8. Kooperatifin Bitiş Zamanı İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatifinizin Bitiş Zamanı	24 aydan az	Frekans	2	3	3	2	0	10
		Bit.Zam. İç. %'si	20.0	30.0	30.0	20.0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	10.7	16.7	11.1	0	10.3
		Top. İç. %'si	2.1	3.1	3.1	2.1	0	10.3
	24-36	Frekans	0	4	4	1	0	9
		Bit.Zam. İç. %'si	0	44.4	44.4	11.1	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	14.3	22.2	5.6	0	9.3
		Top. İç. %'si	0	4.1	4.1	1.0	0	9.3
	37-48	Frekans	4	5	7	8	7	31
		Bit.Zam.İç. %'si	12.9	16.1	22.6	25.8	22.6	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	17.9	38.9	44.4	26.9	32.0
		Top. İç. %'si	4.1	5.2	7.2	8.2	7.2	32.0
	49-60	Frekans	0	11	1	6	12	30
		Bit.Zam. İç. %'si	0	36.7	3.3	20.0	40.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	39.3	5.6	33.3	46.2	30.9
		Top. İç. %'si	0	11.3	1.0	6.2	12.4	30.9
	60 dan Fazla	Frekans	1	5	3	1	7	17
		Bit.Zam.İç. %'si	5.9	29.4	17.6	5.9	41.2	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	17.9	16.7	5.6	26.9	17.5
		Top. İç. %'si	1.0	5.2	3.1	1.0	7.2	17.5
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Bit.Zam. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %10,3'lük kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 24 aydan daha az bir zamanı öngörmektedir. .

Ankete katılan bireylerin %9,3'lük kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 24–36 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Ankete katılan bireylerin %32'lik kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 37–48 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Ankete katılan bireylerinin %30,9'luk kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 49–60 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Ankete katılan bireylerin %17,5'lik kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 60 aydan daha fazla bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitiş zamanı olarak 24 aydan daha az bir süreyi öngören bireylerin %30'luk kısmı nadiren; yine bu bireylerin %30'luk kısmı ise ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %28,6'lık kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 24 aydan daha az bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitiş zamanı olarak 24 ile 36 ay arasında bir zamanı öngören bireylerin %44,4'lük kısmını nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireyler; yine bu bireylerin %44,4'lük kısmını ise ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %22,2'lik kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 24 ile 36 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitiş zamanı olarak 37 ile 48 ay arasında bir zamanı öngören bireylerin %25,8'lik kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %57,1'lik kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 37 ile 48 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitiş zamanı olarak 49 ile 60 ay arasında bir zamanı öngören bireylerin %40'lık kısmını sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %46,2'lik kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 49 ile 60 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitiş zamanı olarak 60 aydan daha fazla bir zamanı öngören bireylerin %41,2'lik kısmını sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %26,9'luk kısmı kooperatifin bitiş zamanı olarak 60 aydan daha fazla bir zamanı öngörmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lik kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifin Projesinin Hazırlanması İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin projesinin hazırlanması ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında ç anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(X^2=16.872; sd = 12; P = 0.154).$$

Tablo 9. Kooperatifin Projesinin Hazırlanması İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatifinizin Projesi Nasıl Hazırlandı	Müt. Firma	Frekans	5	4	3	3	11	26
		Proje. İç. %'si	19.2	15.4	11.5	11.5	42.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	71.4	14.3	16.7	16.7	42.3	26.8
		Top. İç. %'si	5.2	4.1	3.1	3.1	11.3	26.8
	Bağ. Firma	Frekans	1	20	11	12	11	55
		Proje. İç. %'si	1.8	36.4	20.0	21.8	20.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	71.4	61.1	66.7	42.3	56.7
		Top. İç. %'si	1.0	20.6	11.3	12.4	11.3	56.7
	Belediye	Frekans	1	3	3	3	3	13
		Proje. %'si	7.7	23.1	23.1	23.1	23.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	10.7	16.7	16.7	11.5	13.4
		Top. İç. %'si	1.0	3.1	3.1	3.1	3.1	13.4
	Bay.Bak.	Frekans	0	1	1	0	1	3
		Proje. İç. %'si	0	33.3	33.3	0	33.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	5.6	0	3.8	3.1
		Top. İç. %'si	0	1.0	1.0	0	1.0	3.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Proje. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatif Konutların Yapım Şekli İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatif konutlarının yapım şekli ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(X^2=24.025; sd = 12; P = 0.020).$$

Tablo 10. Kooperatif Konutlarının Yapımı İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatif Konutların Yapım Şekli	Müt. Firma	Frekans	5	5	4	3	13	30
		Yap.Şek. İç. %'si	16.7	16.7	13.3	10.0	43.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	71.4	17.9	22.2	16.7	50.0	30.9
		Top. İç. %'si	5.2	5.2	4.1	3.1	13.4	30.9
	Emanet Us.	Frekans	1	15	7	10	10	43
		Yap.Şek. İç. %'si	2.3	34.9	16.3	23.3	23.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	53.6	38.9	55.6	38.5	44.3
		Top. İç. %'si	1.0	15.5	7.2	10.3	10.3	44.3
	Koip.Kur.Şir	Frekans	0	8	6	3	1	18
		Yap.Şek.İç. %'si	0	44.4	33.3	16.7	5.6	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	28.6	33.3	16.7	3.8	18.6
		Top. İç. %'si	0	8.2	6.2	3.1	1.0	18.6
	Taşeron	Frekans	1	0	1	2	2	6
		Yap.Şek. %'si	16.7	0	16.7	33.3	33.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	0	5.6	11.1	7.7	6.2
		Top. İç. %'si	1.0	0	1.0	2.1	2.1	6.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Yap.Şek. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	18.6	100.0

Ankete katılan bireylerin %30,9'luk kısmı konutların müteahhit bir firma tarafından yapılmasını istemektedir.

Ankete katılan bireylerin %44,3'lük kısmı konutların emanet usulü ile yapılmasını istemektedir.

Ankete katılan bireyin %18,6'lık kısmı konutların kooperatifçe kurulacak bir şirket vasıtasıyla yapılmasını istemektedir.

Ankete katılan bireylerin %6,2'lik kısmı konutların taşeron kullanılarak yapılmasını istemektedir.

Konutların müteahhit tarafından yapılmasını isteyen bireylerin %43,3'lük kısmını sürekli olarak finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır..

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %71,4'lük kişilik kısmı konutların müteahhit tarafından yapılmasını istemektedir.

Konutların emanet usulü ile yapılmasını isteyen bireylerin %34,9'luk kısmını nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %55,6'lık kısmı konutların emanet usulü ile yapılmasını istemektedir.

Konutların kooperatifçe kurulan şirket vasıtasıyla yapılmasını isteyen bireylerin %44,4'lük kısmını nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %33,3'lük kısmı konutların kooperatifçe kurulan şirket vasıtasıyla yapılmasını istemektedir.

Konutların taşeron kullanılarak yapılmasını isteyen bireylerin %33,3'lük kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerden; ayrıca bu bireylerin %33,3'lük kısmını ise sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %14,3'lük kısmı konutların taşeron kullanılarak yapılmasını istemektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifin Kuruluş Aşamasından Bugüne Kadar Karşı Karşıya Kaldığı sorunlar İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin kuruluş aşamasından bugüne kadar karşı karşıya kalınan sorunlar ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(X^2=21.042; sd = 16; P = 0.177).$$

Tablo 11. Kooperatifin Kuruluş Aşamasından Bugüne Kadar Karşı Karşıya Kaldığı Sorunlar İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kuruluşta Bugüne Karşılaşılan Problem Nedir?	Finansman	Frekans	0	5	1	3	8	17
		Kur.Prob. İç.%'si	0	29.4	5.9	17.6	47.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	17.9	5.6	16.7	30.8	17.5
		Top. İç. %'si	0	5.2	1.0	3.1	8.2	17.5
	Ort. Taah. Yer. Get.	Frekans	5	12	9	6	6	38
		Kur.Prob. İç.%'si	13.2	31.6	23.7	15.8	15.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	71.4	42.9	50.0	33.3	23.1	39.2
		Top. İç. %'si	5.2	12.4	9.3	6.2	6.2	39.2
	Kredi Temini	Frekans	0	6	3	6	9	24
		Kur.Prob.İç. %'si	0	25.0	12.5	25.0	37.5	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	21.4	16.7	33.3	34.6	24.7
		Top. İç. %'si	0	6.2	3.1	6.2	9.3	24.7
	Üye Temini	Frekans	2	5	4	3	1	15
		Kur.Prob. İç%'si	13.3	33.3	226.7	20.0	6.7	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	17.9	22.2	16.7	3.8	15.5
		Top. İç. %'si	2.1	5.2	4.1	3.1	1.0	15.5
	Arsa ile İlgili Sor	Frekans	0	0	1	0	2	3
		Kur.Prob.İç %'si	0	0	33.3	0	66.7	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	0	5.6	0	7.7	3.1
		Top. İç. %'si	0	0	1.0	0	2.1	3.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Kur.Prob. İç.%'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifin Uygulama Aşamasında Karşılaştığı Güçlükler İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin uygulama aşamasında karşılaştığı güçlükler ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

($X^2=20.771$; $df = 112$; $P = 0.054$).

Tablo 12. Kooperatifin Uygulama Aşamasında Karşılaştığı Güçlükler İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatifinin Uygulama Aşamasında Karşılaştığı Güçlükler	Miz Sağ. İle Sorunlar	Frekans	0	20	8	12	22	62
		Ayr.Ned. İç. %'si	0	32.3	12.9	19.4	35.5	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	71.4	44.4	66.7	84.6	63.9
		Top. İç. %'si	0	20.6	8.2	12.4	22.7	63.9
	Yapım ve Proje Sorunu	Frekans	3	2	0	3	1	9
		Ayr. Ned.İç. %'si	33.3	22.2	0	33.3	11.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	7.1	0	16.7	3.8	9.3
		Top. İç. %'si	3.1	2.1	0	3.1	1.0	9.3
	Kredi Sorunu	Frekans	3	4	8	3	3	21
		Ayr.Ned.İç. %'si	14.3	19.0	38.1	14.3	14.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	14.3	44.4	16	11.5	21.6
		Top. İç. %'si	3.1	4.1	8.2	7	3.1	21.6
	Arsa İle İlgili Sorunlar	Frekans	1	2	2	3.1	0	5
		Ayr.Ned.İç. %'si	20.0	40.0	40.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	7.1	11.1	0	0	5.2
		Top. İç. %'si	1.0	2.1	2.1	0	0	5.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Ayr.Ned. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatif Konutlarının Yapıldığı Arsanın sorunları İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatif konutlarının yapıldığı arsanın sorunları ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(X^2=14.456; sd = 16; P = 0.565)$$

Tablo 13. Kooperatif Konutlarının Yapıldığı Arsanın Durumu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatifinizin Arsanın Durumu Nedir?	Şah.Üz.Tap	Frekans	4	12	7	8	14	45
		Koop.Ar. İç. %'si	8.9	26.7	15.6	17.8	31.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	42.9	38.9	44.4	53.8	46.4
		Top. İç. %'si	4.1	12.4	7.2	8.2	14.4	46.4
	Tapusuz	Frekans	1	7	4	5	5	22
		Koop.Ar. İç. %'si	4.5	31.8	18.2	22.7	22.7	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	25.0	22.2	27.8	19.2	22.7
		Top. İç. %'si	1.0	7.2	4.1	5.2	5.2	22.7
	Koop.Ad.Kay.	Frekans	1	6	5	3	0	15
		Koop.Ar.İç. %'si	6.7	40.0	33.3	20.0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	21.4	27.8	16.7	0	15.5
		Top. İç. %'si	1.0	6.2	5.2	3.1	0	15.5
	Belediye'nin	Frekans	1	2	2	2	7	14
		Koop.Ar. İç. %'si	7.1	14.3	14.3	14.3	50.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	7.1	11.1	11.1	26.9	14.4
		Top. İç. %'si	1.0	2.1	2.1	2.1	7.2	14.4
	Diğ.Belirtiniz	Frekans	0	1	0	0	0	1
		Koop.Ar.İç.%'si	0	100.0	0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	0	0	0	1.0
		Top. İç. %'si	0	1.0	0	0	0	1.0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Koop.Ar. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifle İlgili Olarak Şimdiye Kadar Zemin Etüdü Yaptırdınız mı sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifle ilgili olarak yaptırılan zemin etüdü ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(X^2=14.993; df = 4; P = 0.005).$$

Tablo 14. Kooperatifle İlgili Olarak Şimdiye Kadar Zemin Etüdü Yaptırdınız mı sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Zemin Etüdü Yapma	Evet	Frekans	4	24	14	6	16	64
		Zem.Et. İç. %'si	6.3	37.5	21.9	9.4	25.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	85.7	77.8	33.3	61.5	66.0
		Top. İç. %'si	4.1	24.7	24.7	6.2	16.5	66.0
	Hayır	Frekans	3	4	4	12	10	33
		Zem.Et.. İç. %'si	9.1	12.1	12.1	36.4	30.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	14.3	22.2	66.7	38.5	34.0
		Top. İç. %'si	3.1	4.1	4.1	12.4	10.3	34.0
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Zem.Et.İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %66'lık kısmı zemin etüdü yapılması fikrini desteklemektedir.

Ankete katılan bireylerin %34'lük kısmı zemin etüdü yapılması fikrine katılmamaktadır.

Zemin etüdü yapılması fikrini destekleyen bireylerin %37,5'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşmaktadır.

Zemin etüdü yapılması fikrini desteklemeyen bireylerin %36,4'lük kısmı tek sık sık finansal zorlukla karşılaşmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireylerin %85,7'lik kısmı zemin etüdü yapılmasına destek vermektedir.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %66,7'lik kısmı zemin etüdü yapılmasını desteklememektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lik kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatiflerde Yapı Denetimi Hakkında Ne Düşünüyorsunuz Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde yapı denetimi ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(X^2=9.203; df = 12; P = 0.685).$$

Tablo 15. Kooperatiflerde Yapı Denetimi Hakkında Ne Düşünüyorsunuz Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Yapı Denetimi Hakkında Ne Düşünüyorsunuz?	Gerekli	Frekans	2	15	8	6	10	41
		Yap.Den. İç. %'si	4.9	36.6	19.5	14.6	24.4	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	53.6	44.4	33.3	38.5	42.3
		Top. İç. %'si	2.1	15.5	8.2	6.2	10.3	42.3
	Gereksiz	Frekans	1	6	3	3	3	16
		Yap.Den. İç. %'si	6.3	37.5	18.8	18.8	18.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	21.4	16.7	16.7	11.5	16.5
		Top. İç. %'si	1.0	6.2	3.1	3.1	3.1	16.5
	Mal. Artar	Frekans	3	7	6	9	11	36
		Yap.Den.İç. %'si	8.3	19.4	16.7	25.0	30.6	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	25.0	33.3	50.0	42.3	37.1
		Top. İç. %'si	3.1	7.	6.2	9.3	11.3	37.1
	Mutlaka Ol.	Frekans	1	0	1	0	2	4
		Yap.Den. %'si	25.0	0	25.0	0	50.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	0	5.6	0	7.7	4.1
		Top. İç. %'si	1.0	0	1.0	0	2.1	4.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Yap.Den. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatiflerde Teknik Elemana İhtiyaç Var mı Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde teknik elemana ihtiyaç olma durumu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(X^2=5.294; df = 4; P = 0.258).$$

Tablo 16. Kooperatiflerde Teknik Elemana İhtiyaç Var mı sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Teknik Eleman İhtiyacı	Evet	Frekans	5	9	9	7	8	38
		Tek.Ele İç. %'si	13.2	23.7	23.7	18.4	21.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	71.4	32.1	50.1	38.9	30.8	39.2
		Top. İç. %'si	5.2	9.3	9.3	7.2	8.2	39.2
	Hayır	Frekans	2	19	9	11	18	59
		Tek. El.İç. %'si	3.4	32.2	15.3	18.6	30.5	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	67.9	50.0	61.1	69.2	60.8
		Top. İç. %'si	2.1	19.6	9.3	11.3	18.6	60.8
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Teknik El. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatiflerde Ortaklar Arasında Çıkan Huzursuzlukların Sebepleri İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde ortaklar arasında çıkan huzursuzlukların sebepleri ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(X^2=22.451; df = 16; P = 0.129).$$

Tablo 17. Kooperatiflerde Ortaklar Arasında Çıkan Huzursuzlukların Sebepleri İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatiflerdeki Huzursuzlukların Sebepleri Nelerdir?	Ort.Yük.Mali	Frekans	3	14	10	9	19	55
		Huzrsz. İç. %'si	5.5	25.4	18.2	16.4	34.5	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	50.0	55.6	50.0	73.1	56.7
		Top. İç. %'si	3.1	14.4	10.3	9.3	19.6	56.7
	Ort.Id.Yük.	Frekans	0	6	0	3	2	11
		Huzrsz. İç. %'si	0	54.5	0	27.3	18.2	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	21.4	0	16.7	7.7	11.3
		Top. İç. %'si	0	6.2	0	3.1	2.1	11.3
	Kura Çekimi	Frekans	1	6	5	5	3	20
		Huzrsz.İç. %'si	5.0	30.0	25.0	25.0	15.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	21.4	27.8	27.8	11.5	20.6
		Top. İç. %'si	1.0	6.2	5.2	5.2	3.1	20.6
	Kat -Cephe Farkı	Frekans	3	2	2	1	2	10
		Huzrsz. İç. %'si	30.0	20.0	20.0	10.0	20.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	7.1	11.1	5.6	7.7	10.3
		Top. İç. %'si	3.1	2.1	2.1	1.0	2.1	10.3
	Diğ.Belirtiniz	Frekans	0	0	1	0	0	1
		Huzrsz.İç.%'si	0	0	100.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	0	5.6	0	0	1.0
		Top. İç. %'si	0	0	1.0	0	0	1.0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Huzursz. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifinizce Üretilen Konutların Kaç m^2 olduğu sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifçe üretilen konutların kaç m^2 olduğu sorusu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır

$$(X^2=20.540; df = 16; P = 0.197).$$

Tablo 18. Kooperatifinizce Üretilen Konutların Kaç m^2 Olduğu Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Ürettiğiniz Konutlar Kaç m ² dir?	60-80	Frekans	0	0	0	1	0	1
		m ² İç. %'si	0	0	0	100.0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	0	0	5.6	0	1.0
		Top. İç. %'si	0	0	0	1.0	0	1.0
	81-100	Frekans	0	4	4	0	0	8
		m ² . İç. %'si	0	50.0	50.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	14.3	22.2	0	0	8.2
		Top. İç. %'si	0	4.1	4.1	0	0	8.2
	101-120	Frekans	1	5	5	7	9	27
		m ² .İç. %'si	3.7	18.5	18.5	25.9	33.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	17.9	27.8	28.9	34.6	27.8
		Top. İç. %'si	1.0	5.2	5.2	7.2	9.3	27.8
	121-180	Frekans	6	18	8	9	17	58
		m ² . İç. %'si	10.3	31.1	13.8	15.5	29.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	85.7	64.3	44.4	50.0	65.4	59.8
		Top. İç. %'si	6.2	18.6	8.2	9.3	17.5	59.8
	180-250	Frekans	0	1	1	1	0	3
		m ² .İç.%'si	0	33.3	33.3	33.3	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	5.6	5.6	0	3.1
		Top. İç. %'si	0	1.0	1.0	1.0	0	3.1
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		m ² . İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifinizce Üretilen Bir Dairenin Maliyeti Ne Kadardır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşlaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifçe üretilen dairelerin maliyetleri ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır

$$(X^2=23.335; df = 16; P = 0.105).$$

Tablo 19. Kooperatifinizce Üretilen Bir Dairenin Maliyeti Ne Kadardır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşlaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşlaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Ürettiğiniz Bir Dairenin Ortalama Maliyeti Ne Kadardır?	50-60	Frekans	0	5	2	3	0	10
		Mal. İç. %'si	0	50.0	20.0	30.0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	17.9	11.1	16.7	0	10.3
		Top. İç. %'si	0	5.2	2.1	3.1	0	10.3
	61-80	Frekans	0	4	0	4	0	8
		Mal. İç. %'si	0	50.0	0	50.0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	14.3	0	22.2	0	8.2
		Top. İç. %'si	0	4.1	0	4.1	0	8.2
	81-100	Frekans	0	3	4	2	7	16
		Mal. İç. %'si	0	18.8	25.0	12.5	43.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	10.7	22.2	11.1	26.9	16.5
		Top. İç. %'si	0	3.1	4.1	2.1	7.2	16.5
	101-120	Frekans	4	11	8	7	11	41
		Mal. İç. %'si	9.8	26.8	19.5	17.1	26.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	39.3	44.4	38.9	42.3	42.3
		Top. İç. %'si	4.1	11.3	8.2	7.2	11.3	42.3
	120 ve Üzeri	Frekans	3	5	4	2	8	22
		Mal. İç. %'si	13.6	22.7	18.2	9.1	36.4	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	17.9	22.2	11.1	30.8	22.7
		Top. İç. %'si	3.1	5.2	4.1	2.1	8.2	22.7
Toplam			7	28	18	18	26	97
			7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifiniz Karşılaştığı Finansal Sorunu Aşmak İçin Ne Tür Bir Yöntem Geliştirdi Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifiniz karşılaştığı finansal sorunu aşmak için ne tür bir yöntem geliştirdi sorusu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında mutlak anlamlı bir ilişki bulunmaktadır

$$(X^2=43.648; df = 4; P = 0.000).$$

Tablo 20. Kooperatifiniz Karşılaştığı Finansal Sorunu Aşmak İçin Ne Tür Bir Yöntem Geliştirdi sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Finansal Sorunu Aşma Yöntemi	Üye aid.Art.	Frekans	7	4	10	2	0	23
		Fin.Sor. Aş.İç. %'si	30.4	17.4	43.5	8.7	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	14.3	55.6	11.1	0	23.7
		Top. İç. %'si	7.2	4.1	10.3	2.1	0	23.7
	Banka Kredi	Frekans	0	24	8	16	26	74
		Fin.Sor.Aş. İç. %'si	0	32.4	10.8	21.6	35.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	85.7	44.4	88.9	100.0	76.3
		Top. İç. %'si	0	24.7	8.2	16.5	26.8	76.3
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Fin.Sor. Aş.İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %23.7'lük kısmı finansal sorunu aşma yöntemi olarak üye aidatlarının artırılması fikrini benimsemiştir..

Ankete katılan bireylerin %76,3'lük kısmı finansal zorluğu aşma yöntemi olarak kredi kullanılması fikrini benimsemiştir.

Finansal sorunu aşma yöntemi olarak üye aidatlarının artırılması fikrini destekleyen bireylerin %43,5'lük kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal sorunu aşma yöntemi olarak banka kredisi kullanılması fikrini destekleyen bireylerin %35,1'lük kısmını sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal sorunla ara sıra karşılaşan bireylerin %55,6'lık kısmı finansal sorunların aşılmasında üye aidatlarının artırılması fikrini destekleyenlerden oluşmaktadır.

Finansal sorunla nadiren karşılaşan bireylerin %85,7'lik kısmı finansal sorunların aşılmasında banka kredisi kullanılması fikrini destekleyenlerden oluşmaktadır.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatiflerin Konut Kredisi Kullanımını Engelleyen Sebepler Nelerdir Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerin konut kredisi kullanımını engelleyen sebepler ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır

$$(X^2=29.927; df = 16; P = 0.018).$$

Tablo 21. Kooperatiflerin Konut Kredisi Kullanımını Engelleyen Sebepler Nelerdir Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Konut Kredisi Kullanımını Engelleyen Sebepler Nelerdir?	Faizler	Frekans	2	14	10	11	14	51
		Kon.Kre. İç. %'si	3.9	27.5	19.6	21.6	27.5	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	50.0	55.6	61.1	53.8	52.6
		Top. İç. %'si	2.1	14.4	10.3	11.3	14.4	52.6
	Mevzuat	Frekans	0	4	2	3	2	11
		Kon.Kre. İç. %'si	0	36.4	18.2	27.3	18.2	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	14.3	11.1	16.7	7.7	11.3
		Top. İç. %'si	0	4.1	2.1	3.1	2.1	11.3
	Ort. İstenemesi	Frekans	3	3	3	1	0	10
		Kon.Kre. İç. %'si	30.0	30.0	30.0	10.0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	10.7	16.7	5.6	0	10.3
		Top. İç. %'si	3.1	3.1	3.1	1.0	0	10.3
	Bankaların Tutumu	Frekans	1	7	3	3	10	24
		Kon.Kre. İç. %'si	4.2	29.2	12.5	12.5	41.7	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	25.0	16.7	16.7	38.5	24.7
		Top. İç. %'si	1.0	7.2	3.1	3.1	10.3	24.7
	Diğ.Belirtiniz	Frekans	1	0	0	0	0	1
		Kon.Kre.İç.%'si	100.0	0	0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	0	0	0	0	1.0
		Top. İç. %'si	1.0	0	0	0	0	1.0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Kon.Kre. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %52,6'lık kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen nedenlerin başında faizleri görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %11,3'lük kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen nedenlerin başında banka mevzuatını görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %10,3'lük kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen nedenlerin başında ortakların isteksizliğini görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %24,7'lük kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen nedenlerin başında bankaların tutumunu görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %1'lik kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen nedenlerin başında diğer nedenleri görmektedir.

Konut kredisi kullanımını engelleyen nedenler arasında faiz seçeneğini tercih eden bireylerin %27,5'lik kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler; yine faiz seçeneğini tercih eden bu bireylerin %27,5'lik kısmı ise finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %61,1'lik kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen neden olarak faizleri görmektedir.

Konut kredisi kullanımını engelleyen nedenler arasında banka mevzuatını gören bireylerin %36,4'lük kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşmaktadır

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %16,7'lik kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen neden olarak banka mevzuatını görmektedir.

Konut kredisi kullanımını engelleyen nedenler arasında ortakların isteksizliğini gören bireylerin %30'luk kısmını finansal hiç zorlukla karşılaşmayan bireyler; yine kredi kullanımını engelleyen nedenler arasında ortakların isteksizliğini gören bu bireylerin %30'luk kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler; ayrıca kredi kullanımını engelleyen nedenler arasında ortakların isteksizliğini gören bireylerin %30'luk kısmını ise ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %42,9'luk kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen neden olarak ortakların isteksizliğini görmektedir.

Konut kredisi kullanımını engelleyen nedenler arasında bankaların tutumunu gören bireylerin % 41,7'lik kısmı sürekli olarak finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %38,5'lik kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen neden olarak bankaların tutumunu görmektedir.

Konut kredisi kullanımını engelleyen nedenler arasında başka bir nedeni engel olarak gören bireylerin %100'ü finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %14,3'lük kısmı konut kredisi kullanımını engelleyen neden olarak başka bir olguyu görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifiniz Üyelerden Ne Kadar Aidat Almaktadır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerin üyelerinden ne kadar aidat aldıkları sorusu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır

$$(X^2=37.475 ; df = 16; P = 0. 002).$$

Tablo 22. Kooperatifiniz Üyelerden Ne Kadar Aidat Almaktadır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Üyelerinizden Ne Kadar Aidat Almaktasınız?	600-750	Frekans	0	5	1	4	1	11
		Aidat İç. %'si	0	45.5	9.1	36.4	9.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	17.9	5.6	22.2	3.8	11.3
		Top. İç. %'si	0	5.2	1.0	4.1	1.0	11.3
	751-900	Frekans	0	9	2	3	4	18
		Aidat. İç. %'si	0	50.0	11.1	16.7	22.2	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	32.1	11.1	16.7	15.4	18.6
		Top. İç. %'si	0	9.3	2.1	3.1	4.1	18.6
	901-1050	Frekans	1	4	4	7	16	32
		Aidat. İç. %'si	3.1	12.5	12.5	21.9	50.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	14.3	22.2	38.9	61.5	33.0
		Top. İç. %'si	1.0	4.1	4.1	7.2	16.5	33.0
	1051-1200	Frekans	2	8	6	2	3	21
		Aidat. İç. %'si	9.5	38.1	28.6	9.5	14.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	28.6	33.3	11.1	11.5	21.6
		Top. İç. %'si	2.1	8.2	6.2	2.1	3.1	21.6
	1200 ve Üzeri	Frekans	4	2	5	2	2	15
		Aidat. İç. %'si	26.7	13.3	33.3	13.3	13.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	7.1	27.8	11.1	7.7	15.5
		Top. İç. %'si	4.1	2.1	5.2	2.1	2.1	15.5
Toplam			Frekans	7	28	18	18	97
			Aidat. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8
			Fin. Zor. İç. %'si	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			Top. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8

Ankete katılan bireylerin %11,3'lük kısmı üyelerinden 600 ile 750 YTL arasında aidat aldıklarını belirtmiştir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı üyelerinden 751 ile 900 YTL arasında aidat aldıklarını belirtmiştir.

Ankete katılan bireylerin %33'lük kısmı üyelerinden 901 ile 1050 YTL arasında aidat aldıklarını belirtmiştir.

Ankete katılan bireylerin %21,6'lık kısmı üyelerinden 1051 ile 1200 YTL arasında aidat aldıklarını belirtmiştir.

Ankete katılan bireylerden %15,5'lik kısmı üyelerinden 1200 YTL ve üzeri aidat aldıklarını belirtmiştir.

Üyelerinden 600 ile 750 YTL arasında aidat aldıklarını söyleyen bireylerin %45,5'lik kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %22,2'lik kısmı 600 ile 750 YTL arasında aidat ödediğini beyan etmektedir. .

Üyelerinden 751 ile 900 YTL arasında aidat aldıklarını söyleyen bireylerin %50'lik kısmını nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireylerin %32,1'lik kısmı 751 ile 900 YTL arasında aidat ödediğini beyan etmektedir.

Üyelerinden 901 ile 1050 YTL arasında aidat aldıklarını söyleyen bireylerin %50'lik kısmını sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %61.52'lik kısmı 901 ile 1050 YTL arasında aidat ödediğini beyan etmektedir.

Üyelerinden 1051 ile 1200 YTL arasında aidat aldıklarını beyan eden bireylerin %38,1'lik kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %33,3'lük kısmı 1051 ile 1200 YTL arasında aidat ödediğini beyan etmektedir.

Üyelerinden 1200 YTL ve üzeri aidat aldıklarını söyleyen bireylerin %33,3'lük kısmını finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %57,1'lik kısmı 1200 YTL ve üzeri aidat ödediğini beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifiniz Aidatlarını Geciktiren Üyelerine Ne Tür İşlem Yapmaktadır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerin aidatlarını geciktiren üyelere yaptıkları işlemler ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır

$$(X^2=27.957; df = 16; P = 0. 032).$$

Tablo 23. Kooperatifiniz Aidatlarını Geciktiren Üyelerine Ne Tür İşlem Yapmaktadır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Aidatlarını Geciktirenlere Ne Tür İşlem yapmaktasınız?	Faiz İşl.	Frekans	0	5	7	2	7	21
		Aid.Gec.İç. %'si	0	23.8	33.3	9.5	33.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	17.9	38.9	11.1	26.9	21.6
		Top. İç. %'si	0	15.2	7.2	2.1	7.2	21.6
	İcraya Verm	Frekans	0	1	1	4	7	13
		Aid.Gec. %'si	0	7.7	7.7	30.8	53.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	5.6	22.2	26.9	13.4
		Top. İç. %'si	0	1.0	1.0	4.1	7.2	13.4
	Üye. Çıkar	Frekans	0	0	0	0	1	1
		Aid.Gec. İç. %'si	0	0	0	0	100.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	0	0	0	3.8	1.0
		Top. İç. %'si	0	0	0	0	1.0	1.0
	İhtar Etme	Frekans	7	21	9	9	11	57
		Aid.Gec. %'si	12.3	36.8	15.8	15.8	19.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	75.0	50.0	50.0	42.3	58.8
		Top. İç. %'si	7.2	21.6	9.3	9.3	11.3	58.8
	Diğ. Belirtiniz	Frekans	0	1	1	3	0	5
		Aid.Gec.%'si	0	20.0	20.0	60.0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	5.6	16.7	0	5.2
		Top. İç. %'si	0	1.0	1.0	3.1	0	5.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Aid. Gec. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %21,6'lık kısmı aidatlarını geciktiren üyelere faiz işlettiklerini belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %13,4'lük kısmı aidatlarını geciktiren üyeleri icraya verdiklerini belirtmektedir.

Ankete katılan 97 bireylerin %1'lik kısmı aidatlarını geciktiren üyeleri üyelikten çıkardıklarını belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %58,8'lik kısmı aidatlarını geciktiren üyeleri ihtar ettiklerini belirtmektedir.

Ankete katılan 97 bireylerden %5,2'lik kısmı kooperatif aidatlarını geciktiren üyelere farklı yaptırımlar uyguladıklarını belirtmektedir.

Aidatlarını geciktirenlere faiz işlettiklerini söyleyen bireylerin %33,3'lük kısmını finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireyler; yine aidatlarını geciktirdiklerini söyleyen bu bireylerin %33,3'lük kısmını ise sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %38,9'luk kısmı aidatlarını geciktirenlere faiz uygulanması gerektiğini beyan etmektedir. .

Aidatlarını geciktirenleri icraya verdiklerini söyleyen bireylerin %53,8'lük kısmını finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %26,9'luk kısmı aidatlarını geciktirenlerin icraya verilmesi gerektiğini beyan etmektedir.

Aidatlarını geciktirenleri üyelikten çıkardıklarını söyleyen bireylerin tamamı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %3,8'lik kısmı aidatlarını geciktirenleri üyelikten çıkardıklarını beyan etmektedir.

Aidatlarını geciktirenleri ihtar ettiklerini söyleyen bireylerin % 36,8'lik kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %100'üne kısmı aidatlarını geciktirenleri ihtar ettiklerini beyan etmektedir.

Aidatlarını geciktirenlere başka yaptırımlar uyguladıklarını söyleyen bireylerin %60'lık kısmını finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %16,7'lik kısmı aidatlarını geciktiren üyelere başka yaptırımlar uyguladıklarını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatif Yöneticilerine Huzur Hakkı Ödenmelidir Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatif yöneticilerine ödenen huzur hakkı ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır

$$(X^2=25001; df = 16; P = 0.070).$$

Tablo 24. Kooperatif Yöneticilerine Huzur Hakkı Ödenmelidir Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Yöneticilere Huzur Hakkı Ödenmelidir?	Hiç Katılmıyor	Frekans	2	9	7	4	1	23
		Huz.Hak.İç. %'si	8.7	39.1	30.4	17.4	4.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	32.1	38.9	22.2	3.8	23.7
		Top. İç. %'si	2.1	9.3	7.2	4.1	1.0	23.7
	Katılmıyor	Frekans	0	6	1	3	5	15
		Huz.Hak. İç. %'si	0	40.0	6.7	20.0	33.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	21.4	5.6	16.7	19.2	15.5
		Top. İç. %'si	0	6.2	1.0	3.1	5.2	15.5
	Kararsız	Frekans	2	7	5	3	5	22
		Huz.Hak. İç. %'si	9.1	31.8	22.7	13.6	22.7	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	25.0	27.8	16.7	19.2	22.7
		Top. İç. %'si	2.1	7.2	5.2	3.1	5.2	22.7
	Katılıyor	Frekans	2	6	4	8	15	35
		Huz.Hak. İç. %'si	5.7	17.1	11.4	22.9	42.9	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	21.4	22.2	44.4	57.7	36.1
		Top. İç. %'si	2.1	6.2	4.1	8.2	15.5	36.1
	Tamamen Katılıyor	Frekans	1	0	1	0	0	2
		Huz.Hak.İç.%'si	50.0	0	50.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	0	5.6	0	0	2.1
		Top. İç. %'si	1.0	0	1.0	0	0	2.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Huz.Hak. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifinizde Şerefiye Farkları Neye Göre Belirlenmektedir Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde şerefiye farklarının belirlenme şekli ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır

$$(X^2=9.894; df = 12; P = 0.625).$$

Tablo 25. Kooperatifinizde Şerefiye Farkları Neye Göre Belirlenmektedir Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Şerefiye Farklarını Neye Göre Belirlemektesiniz?	Maliyet Bedeli	Frekans	3	5	1	3	4	16
		Mal. İç. %'si	18.8	31.3	6.3	18.8	25.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	17.9	5.6	16.7	15.4	16.5
		Top. İç. %'si	3.1	5.2	1.0	3.1	4.1	16.5
	Daire Konumu	Frekans	2	13	8	10	16	49
		Daire. İç. %'si	4.1	26.5	16.3	20.4	32.7	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	46.4	44.4	55.6	61.5	50.5
		Top. İç. %'si	2.1	13.4	8.2	10.3	16.5	50.5
	Yön.Kur.Kar.	Frekans	1	5	5	4	4	19
		Yön.Kur.İç. %'si	5.3	26.3	26.3	21.1	21.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	17.9	27.8	22.2	15.4	19.6
		Top. İç. %'si	1.0	5.2	5.2	4.1	4.1	19.6
	Gen.Kur Kar	Frekans	1	5	4	1	2	13
		Gen.Kur. %'si	7.7	38.5	30.8	7.7	15.4	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	17.9	22.2	5.6	7.7	13.4
		Top. İç. %'si	1.0	5.2	4.1	1.0	2.1	13.4
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Şerefiye. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifiniz İçin Yaptığınız Harcamaları Ne Şekilde Ödemektesiniz Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflere yapılan harcamaların ödenme şekli ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır

$$(X^2=12.553; df = 12; P = 0.402).$$

Tablo 26. Kooperatifiniz İçin Yaptığınız Harcamaları Ne Şekilde Ödemektesiniz Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Harcamalarınızı Ne Şekilde Ödemektesiniz?	Banka Çeki	Frekans	1	4	5	3	5	18
		Çek. İç. %'si	5.6	22.2	27.8	16.7	27.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	14.3	27.8	16.7	19.2	18.6
		Top. İç. %'si	1.0	4.1	5.2	13.1	5.2	18.6
	Kredi Kartı	Frekans	0	0	2	1	2	5
		Kart. İç. %'si	0	0	40.0	20.0	40.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	0	11.1	5.6	7.7	5.2
		Top. İç. %'si	0	0	2.1	1.0	2.1	5.2
	Peşin	Frekans	2	4	4	7	3	20
		Yön.Kur.İç. %'si	10.0	20.0	20.0	35.0	15.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	14.3	22.2	38.9	11.5	20.6
		Top. İç. %'si	2.1	4.1	4.1	7.2	3.1	20.6
	Senet	Frekans	4	20	7	7	16	54
		Gen.Kur. %'si	7.4	37.0	13.0	13.0	29.6	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	71.4	38.9	38.9	61.5	55.7
		Top. İç. %'si	4.1	20.6	7.2	7.2	16.5	55.7
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Harcama İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatiflerin Denetiminin Bağımsız Denetim Kuruluşları Tarafından Yapılması Fikrini Nasıl Karşılarırsınız Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde bağımsız denetim olmalı mıdır sorusu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır($X^2=27826$; $df = 16$; $P = 0.033$).

Tablo 27. Kooperatiflerin Denetiminin Bağımsız Denetim Kuruluşları Tarafından Yapılması Fikrini Nasıl Karşılarırsınız Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Bağımsız Denetim Fikrini Nasıl Karşılarırsınız	Çok Olumlu	Frekans	1	16	10	4	6	37
		Bağısz. Den. İç. %'si	2.7	43.2	27.0	10.8	16.2	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	57.1	55.6	22.2	23.1	38.1
		Top. İç. %'si	1.0	16.5	10.3	4.1	6.2	38.1
	olumlu	Frekans	4	8	7	5	9	33
		Bağısz. Den. İç. %'si	12.1	24.2	21.2	15.2	27.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	28.6	28.9	27.8	34.6	34.0
		Top. İç. %'si	4.1	8.2	7.2	5.2	9.3	34.0
	Kararsızım	Frekans	0	2	0	3	2	7
		Bağısz. Den. İç. %'si	0	28.6	0	42.9	28.6	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	7.1	0	16.7	7.7	7.2
		Top. İç. %'si	0	2.1	0	3.1	2.1	7.2
	olumsuz	Frekans	0	2	1	4	6	13
		Bağısz. Den. İç. %'si	0	15.4	7.7	30.8	46.2	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	7.1	5.6	22.2	23.1	13.4
		Top. İç. %'si	0	2.1	1.0	4.1	6.2	13.4
	Tamamen Olumsuz	Frekans	2	0	0	2	3	7
		Bağısz. Den. İç. %'si	28.6	0	0	28.6	42.9	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	28.6	0	0	11.1	11.5	7.2
		Top. İç. %'si	2.1	0	0	2.1	3.1	7.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Bağısz. Den. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %38,1'lik kısmı bağımsız denetim fikrini çok olumlu karşıladığını belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %34'lük kısmı bağımsız denetim fikrini olumlu karşıladığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı bağımsız denetim fikri konusunda kesin bir kanaatinin olmadığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireyin %13,4'lük kısmı bağımsız denetim fikrine olumsuz baktığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerden %7,2'lik kısmı bağımsız denetim fikrine tamamen olumsuz baktığını beyan etmektedir.

Bağımsız denetim fikrine çok olumlu baktığını söyleyen bireylerin %43,2'lik kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireylerin %57,1'lik kısmı bağımsız denetim fikrine çok olumlu baktığını beyan etmektedir. .

Bağımsız denetim fikrine olumlu baktığını söyleyen bireylerin %27,3'lük kısmını finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %57,1'lik kısmı bağımsız denetime olumlu baktığını beyan etmektedir.

Bağımsız denetim fikrine karşı kesin bir fikre sahip olmadığını söyleyen bireylerin %42,9'luk kısmını finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %16,7'lik kısmı bağımsız denetim fikrine karşı kesin bir görüşleri olmadığını beyan etmektedir.

Bağımsız denetim fikrine olumsuz baktığını söyleyen bireylerin % 46,2'lik kısmını finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %23,1'lik kısmı bağımsız denetim fikrine olumsuz baktığını beyan etmektedir.

Bağımsız denetim fikrine tamamen olumsuz baktığını söyleyen bireylerin %42,9'luk kısmını finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %28,6'lık kısmı bağımsız denetime tamamen olumsuz baktığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifinizin Defterleri Kim Tarafından Tutulmaktadır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde defterler kimler tarafından tutulduğu sorusu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır

$$(X^2=23.652; df = 12; P = 0.023).$$

Tablo 28. Kooperatifinizin Defterleri Kim Tarafından Tutulmaktadır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Defterleriniz Kim Tarafından Tutulmaktadır?	Yön.Kur	Frekans	0	3	0	3	1	7
		Def. İç. %'si	0	42.9	0	42.9	14.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	10.7	0	16.7	3.8	7.2
		Top. İç. %'si	0	3.1	0	3.1	1.0	7.2
	Den.Kur.	Frekans	0	2	0	1	1	4
		Def.Kur. İç. %'si	0	50.0	0	25.0	25.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	7.1	0	5.6	3.8	4.1
		Top. İç. %'si	0	2.1	0	1.0	1.0	4.1
	Msk Mensubu	Frekans	7	22	18	8	18	73
		Def. Men.İç. %'si	9.6	30.1	24.7	11.0	24.7	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	78.6	100.0	44.4	69.2	75.3
		Top. İç. %'si	7.2	22.7	18.6	8.2	18.6	75.3
	Üye. Birisi	Frekans	0	1	0	6	6	13
		Def.Birisi %'si	0	7.7	0	46.2	46.2	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	0	33.3	23.1	13.4
		Top. İç. %'si	0	1.0	0	6.2	6.2	13.4
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Defter İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı defterlerinin yönetim kurulunca tutulduğunu belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %4,1'lik kısmı defterlerinin denetim kurulunca tutulduğunu belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %75,3'lük kısmı defterlerinin bir meslek mensubu tarafından tutulduğunu belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %13,4'lük kısmı defterlerinin kooperatif üyelerinden birisi tarafından tutulduğunu belirtmektedir.

Kooperatif defterlerinin yönetim kurulunca tutulması gerektiğini söyleyen bireylerin %42,9'luk kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler; yine defterlerin yönetim kurulu tarafından tutulduğunu söyleyen bu bireylerin %42,9'luk kısmını ise finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %16,7'lik kısmı defterlerin yönetim kurulunca tutulması gerektiğini beyan etmektedir.

Kooperatif defterlerinin denetim kurulunca tutulması gerektiğini söyleyen bireylerin %50'lik kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireylerin % 7,1'lik kısmı defterlerin denetim kurulunca tutulması gerektiğini beyan etmektedir.

Kooperatif defterlerinin bir meslek mensubunca tutulması gerektiğini söyleyen bireylerin %24,7'lik kısmını finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %100 'lük kısmını kooperatif defterlerinin bir meslek mensubu tarafından tutulması gerektiğini beyan eden bireyler; yine finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %100'lük kısmı ise defterlerinin bir meslek mensubu tarafından tutulması gerektiğini beyan etmektedir.

Kooperatif defterlerinin kooperatif üyelerinden birisi tarafından tutulması gerektiğini söyleyen bireylerin % 46,2'lik kısmını finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireyler; yine kooperatif defterlerinin kooperatif üyelerinden birisi tarafından tutulması gerektiğini söyleyen bu bireylerin %46,2'lik kısmı ise finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %33,3'lük kısmı kooperatif defterlerinin kooperatif üyelerinden birisi tarafından tutulması gerektiğini beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lik kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifinizle İlgili Herhangi Bir Vergi Bildiriminde Bulunuyor musunuz Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde vergi bildiriminde bulunulması ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(X^2=6.477; df = 4; P = 0.166).$$

Tablo 29. Kooperatifinizle İlgili Herhangi Bir Vergi Bildiriminde Bulunuyor musunuz sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Vergi Bildiriminde Bulunuyor musunuz?	Evet	Frekans	7	23	18	14	20	82
		Evet. İç. %'si	8.5	28.0	22.0	17.1	24.4	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	82.1	100.0	77.8	76.9	84.5
		Top. İç. %'si	7.2	23.7	18.6	14.4	20.6	84.5
	Hayır	Frekans	0	5	0	4	6	15
		Hayır . İç. %'si	0	33.3	0	26.7	40.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	17.9	0	22.2	23.1	15.5
		Top. İç. %'si	0	5.2	0	4.1	6.2	15.5
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Vergi. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	1.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatiflerle İlgili Olarak Vergi Muafiyeti Hakkında Bilgi Sahibi misiniz Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde vergi muafiyeti ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(X^2=15.915; df = 4; P = 0.003)$$

Tablo 30. Kooperatiflerle İlgili Olarak Vergi Muafiyeti Hakkında Bilgi Sahibi misiniz sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Vergi Muafiyetini Biliyor musunuz?	Evet	Frekans	7	22	10	11	9	59
		Evet. İç. %'si	11.9	37.3	16.9	18.6	15.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	78.6	55.6	61.1	34.6	60.8
		Top. İç. %'si	7.2	22.7	10.3	11.3	9.3	60.8
	Hayır	Frekans	0	6	8	7	17	38
		Hayır . İç. %'si	0	15.8	21.1	18.4	44.7	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	21.4	44.4	38.9	65.4	39.2
		Top. İç. %'si	0	6.2	8.2	7.2	17.5	39.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Muafiyet. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %60,8'lik kısmı vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olduğunu belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %39,2'lik kısmı vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olmadığını belirtmektedir.

Vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olduğunu söyleyen bireylerin %37,3'lük kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %100'lük kısmı vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olduğunu beyan etmektedir.

Vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olmadığını söyleyen bireylerin %44,7'lik kısmını finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %65,4'lük kısmı vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olmadığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatiflerle İlgili Olarak Vergi Muafiyetinin Şartlarını Biliyor musunuz Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde vergi muafiyetinin şartları ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır

$$(X^2=6.980; df = 4; P = 0.137)$$

Tablo 31. Kooperatiflerle İlgili Olarak Vergi Muafiyetinin Şartlarını Biliyor musunuz sorusu ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Vergi Muafiyetinin Şartlarını Biliyor musunuz?	Evet	Frekans	4	8	6	6	3	27
		Evet. İç. %'si	14.8	29.6	22.2	22.2	11.1	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	57.1	28.6	33.3	33.3	11.5	27.8
		Top. İç. %'si	4.1	8.2	6.2	6.2	3.1	27.8
	Hayır	Frekans	3	20	12	12	23	70
		Hayır . İç. %'si	4.3	28.6	17.1	17.1	32.9	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	42.9	71.4	66.7	66.7	88.5	72.2
		Top. İç. %'si	3.1	20.6	12.4	12.4	23.7	72.2
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Muaf.Şart. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. İç. %'si	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifiniz Genel Kurulu’nu Kaç Yılda Bir Yapmaktadır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde genel kurulun kaç yılda bir yapıldığı sorusu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır

$$(X^2=28.412; df = 12; P = 0.005).$$

Tablo 32. Kooperatifiniz Genel Kurulunu Kaç Yılda Bir Yapmaktadır Sorusu İle Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kaç Yılda Bir Genel Kurul Yaparsınız?	1	Frekans	0	12	1	5	12	30
		Gen.Kur. İç. %'si	0	40.0	3.3	16.7	40.0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	42.9	5.6	27.8	46.2	30.9
		Top. İç. %'si	0	12.4	1.0	5.2	12.4	30.9
	2	Frekans	1	7	8	8	12	36
		Gen.Kur. İç. %'si	2.8	19.4	22.2	22.2	33.3	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	14.3	25.0	44.4	44.4	46.2	37.1
		Top. İç. %'si	1.0	7.2	8.2	8.2	46.2	37.1
	3	Frekans	6	8	9	5	12.4	30
		Gen Kur.İç. %'si	20.0	26.7	30.0	16.7	2	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	85.7	28.6	50.0	27.8	6.7	30.9
		Top. İç. %'si	6.2	8.2	9.3	5.2	7.7	30.9
	4	Frekans	0	1	0	0	0	1
		Gen. Kur. İç %'si	0	100.0	0	0	0	100.0
		Fin. Zor. İç. %'si	0	3.6	0	0	0	1.0
		Top. İç. %'si	0	1.0	0	0	0	1.0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Gen.Kur. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. İç. %'si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. İç. %'si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %30,9'luk kısmı genel kurulunun her yıl yapıldığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %37,1'lik kısmı genel kurulunun iki yılda bir yapıldığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %30,9'luk kısmı kurulunun üç yılda bir yapıldığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %1'lik kısmı genel kurulunun dört yılda bir yapıldığını beyan etmektedir.

Kooperatif genel kurulunun her yıl yapıldığını söyleyen bireylerin %40'lık kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler; yine kooperatif genel kurulunun her yıl yapıldığını söyleyen bireylerin %40'lık kısmını ise finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %46,2'lik kısmı kooperatif genel kurulun her yıl yapıldığını beyan etmektedir.

Kooperatif genel kurulunun iki yılda bir yapıldığını söyleyen bireylerin %33,3'lük kısmını finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin % 46,2'lik kısmı kooperatif genel kurulun iki yılda bir yapıldığını beyan etmektedir.

Kooperatif genel kurulunun üç yılda bir yapıldığını söyleyen bireylerin %30'luk kısmını finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %85,7'lik kısmı kooperatif genel kurulunun üç yılda bir yapıldığını beyan etmektedir.

Kooperatif genel kurulunun dört yılda bir yapıldığını söyleyen bireylerin % 100'lük kısmını finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireylerin %1'lik kısmı kooperatif genel kurulunun dört yılda bir yapıldığını beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'luk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'lık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ek 3. İKİNCİ ANKET FORMU**ANKET ÇALIŞMASI****SAYIN MESLEK MENSUBU;**

Erzurum İlinde bulunan Konut Yapı Kooperatiflerinin muhasebe ve vergi ile ilgili karşı karşıya kaldığı sorunları tespit etmek üzere hazırladığımız bu anket çalışmasına yapacağınız katkılar için teşekkür ederiz.

1- Sizce Yapı Kooperatifi yöneticileri yaptıkları ödemelerde belge düzenine uyumda aşağıdaki seçeneklerden hangisine daha yakındırlar?

- a) Çok Özenli b) Oldukça Özenli c) Özenli d) Özensiz e) Çok Özensiz

2- Sizce Yapı Kooperatifi yöneticileri iş ve işçi güvenliği hakkında aşağıdaki durumlardan hangisine daha yakındırlar?

- a) Çok İlgili b) Oldukça ilgili c) İlgili d) İlgisiz e) Çok İlgisiz

3- Mükellefiniz olan Yapı Kooperatifi inşaatlarını ne şekilde yapmaktadır?

- a) Emanet Usulü b) İhale Usulü c) Karma Usul d) Diğer Belirtiniz(.....)

4- Kooperatiflerin SSK'ya bildirdikleri işçilikler yeterli midir?

- a) Yeterli b) Yetersiz

5- Kooperatiflerin yapmış oldukları işçilik giderlerini hangi hesaplarda takip etmektedir?

- a) 720 b) 730 c) 770 d) 791 e) Diğer Belirtiniz(.....)

6- Üye Aidatlarını hangi hesapta takip etmektedir? belirtiniz?

7- Sizce sadece Yapı Kooperatiflerinin kullanabileceği bir muhasebe sistemi olmalı mıdır?

- a) Olmalıdır b) Olmamalıdır c) Kararsızım d) Var olan sisteme eklenmelidir

8- Özellik arz ettiği için Bakanlık Tek Düzen Hesap Planına ilave hesaplar açmalı mıdır?

- a) Evet b) Hayır

9- Bakanlıkça Tek Düzen Hesap Planına eklenecek hesaplar tereddüt gösterdiğiniz hangi konuda olmalıdır?

- a) Üye Aidatları b) Huzur Hakları c) Gider Kalemleri d) Diğer Belirtiniz(.....)

10- Kooperatif yöneticilerine ödenen huzur haklarına ne tür bir işlem yapmaktasınız?

- a) Genel Yönetim Giderlerinde takip ediyoruz
b) Olağan Gider ve Zarar olarak takip ediyoruz
c) Ortaklara Borç olarak takip ediyoruz
d) Diğer Belirtiniz.(-----)

11- Kooperatif yöneticilerine ödenen huzur hakları için herhangi bir vergi bildiriminde bulunuyor musunuz?

- a) Evet b) Hayır

12- Yapı Kooperatiflerinin muhasebe kayıtları ile ilgili size göre en çok güçlük çıkaran konu aşağıdakilerden hangisidir?

- a) Aidat Makbuzlarının zamanında düzenlenmemesi
b) Vergi Mevzuatındaki karışıklıklar
c) Hesap Planının Yetersiz Oluşu
d) Üyelerle ilgili bilgilerin zamanında verilmemesi

13- Kooperatiflerin iç muhasebe düzeni hakkında aşağıdakilerden hangisini söyleyebilirsiniz?

- a) Çok Düzenli b) Oldukça Düzenli c) Düzenli d) Düzensiz e) Çok Düzensiz

14- Kooperatifçe yapılan dairelerin maliyetlerini nasıl hesaplamaktasınız?

- a) Tüm Harcamaları daire sayısına bölerek
b) Genel Yönetim Giderlerini düşükten sonra kalan tutarı daire sayısına bölerek
c) İnşaat Birim Fiyatlarını dikkate alarak

- 15-** Yapı kooperatiflerinin yöneticileri tarafından kooperatifin amaçları dışında yapılan giderler için ne tür bir işlem yapmaktasınız?
- a) 770 Nolu hesapta takip ediyoruz
 - b) Harcamayı yapan yöneticiye borç yazıyoruz
 - c) 679 Nolu Hesaba kaydediyoruz
- 16-** Kooperatiflerce kurulan işletmelerce yapılan işlerden dolayı oluşan gelirleri hangi hesapta takip etmektesiniz?
- a) 600 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - b) 649 Nolu Hesapta takip ediyoruz
- 17-** Kooperatifin tasfiyesi sonucu oluşan olumlu dağıtılabılır gelir- gider farkı için ne tür işlem yapmaktasınız?
- a) 642 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - b) 341 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - c) 440 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - d) 649 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - e) Diğer Belirtiniz(.....)
- 18-** Yapı Kooperatiflerine yapılan kira ödemelerinde stopajla ilgili aşağıdakilerden hangisi geçerlidir.
- a) %20 stopaj kesintisi yapmaktayız
 - b) Kesinti yapmamaktayız
 - c) Diğer Belirtiniz(.....)
- 19-** Aidatların gecikmesi nedeniyle hesaplanan vade farkları için ne tür bir işlem yapmaktasınız?
- a) 642 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - b) 341 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - c) 440 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - d) 131 Nolu Hesapta takip ediyoruz

- 20-** Yapı Kooperatiflerince müteahhitlere ödenen KDV' yi KDV beyannamesinin hangi kısmında göstermektedirsiniz?
- a) Hesaplanan KDV
 - b) Fazla ve Yersiz KDV
- 21-** Sizce yukarıda belirtilen sorunlar dışında yapı kooperatiflerinin en önemli muhasebe sorunu hangisidir?
- a) Kendilerine ait özel bir hesap planı olmaması
 - b) Üye Aidatlarının izleneceği hesapta tereddütler yaşanması
- 22-** 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda yapı kooperatifleri ile ilgili yapılan değişiklikleri nasıl değerlendiriyorsunuz?
- a) Olumlu
 - b) Olumsuz
- 23-** Yapı Kooperatifleri için Herhangi bir vergi bildiriminde bulunuyor musunuz?
- a) Evet
 - b) Hayır
- 24-** Yapı Kooperatifleri için vergi bildiriminde bulunuyorsanız bu bildirim aşağıdakilerden hangisidir?
- a) Muhtasar- KDV
 - b) Kurumlar Vergisi- Geçici Vergi
- 25-** Yapı Kooperatiflerinde vergi alacağının hesaplanabilmesi için hangi kriteri dikkate almaktasınız?
- a) Arsa Maliyet Bedelini
 - b) Satış Hasılatını
 - c) Arsa Maliyeti ve Satış Hasılatı
- 26-** Yapı Kooperatiflerinin iş yaptırdıkları şirketin iflası veya işi bitirememesi durumunda ne tür bir vergi doğmaktadır?
- a) Kurumlar Vergisi
 - b) Sadece KDV hesaplanır
 - c) Herhangi bir vergi doğmaz

27- Sizce yapı kooperatiflerinin vergisel bakımdan en önemli sorunu nedir?

- a) Kanunların karışıklığı
- b) Kanunların Yetersizliği
- c) Birden fazla kanunla bağlantı kurulması

28- Mükellefiniz olan Yapı Kooperatifleri bir üst birliğe üye midir?

- a) Evet
- b) Hayır

29- Sizce yapı kooperatiflerinin en önemli finansman sorunu nedir?

- a) Üye Aidatlarının yetersiz oluşu
- b) Devlet desteğinin yetersizliği
- c) Yüksek banka faizleri
- d) Kredilerin yetersizliği

30- Yapı Kooperatiflerinin en önemli finansman kaynağı sizce hangisidir?

- a) Üye Aidatları
- b) Banka Kredileri

31- İşlemlerini takip ettiğiniz kooperatif yöneticilerinin kooperatif ve vergi mevzuatı konularındaki bilgileri için aşağıdakilerden hangisi geçerlidir?

- a) Çok Yeterli b) Oldukça Yeterli c) Yeterli d) Yetersiz e) Çok Yetersiz

32- Kooperatiflerin vergi ve muhasebe sorunları finansman sorununa ne derece etki etmektedir?

- a) Çok Etkilidir b) Oldukça Etkilidir c) Etkilidir d) Etkisizdir e) Çok Etkisizdir

Ek:4 İKİNCİ ANKETLE ELDE EDİLEN BİLGİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapı Kooperatifi Yöneticilerinin Ödemelerinde Belge Düzenine Uymaları İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatifi yöneticilerinin ödemelerinde belge düzenine uymaları ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 7.240, df=12, P=841)$$

Tablo 1. Yapı Kooperatifi Yöneticilerinin Ödemelerinde Belge Düzenine Uymaları İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Belge Düzeni	Çok Özenli	Frekans	1	0	1	0	2
		Düz.İç.%si	50,0	0	50,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	0	8,3	28,6	6,7
		Top.İç.%si	3,3	0	3,3	0	6,7
	Oldukça Özenli	Frekans	0	1	1	1	3
		Düz.İç.%si	0	33,3	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	20,0	8,3	14,3	10,0
		Top.İç.%si	0	3,3	3,3	3,3	10,0
	Özenli	Frekans	2	2	2	2	8
		Düz.İç.%si	25,0	25,0	25,0	25,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	40,0	16,7	28,6	26,7
		Top.İç.%si	10,0	6,7	20,0	6,7	26,7
	Özensiz	Frekans	3	2	6	2	13
		Düz.İç.%si	23,1	15,4	46,2	15,4	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	40,0	50,0	28,6	43,3
		Top.İç.%si	10,0	6,7	20,0	6,7	43,3
	Çok Özensiz	Frekans	0	0	2	2	4
		Düz.İç.%si	0	0	50,0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	16,7	28,6	13,3
		Top.İç.%si	0	0	6,7	6,7	13,3
Toplam		Frekans	6	5	12,0	7	30,0
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatifi Yöneticilerinin İş ve İşçi Güvenliğine Gösterdikleri Özen ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatifi yöneticilerinin iş ve işçi güvenliğine gösterdikleri özen ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 7.551, df= 9, P= 0,584)$$

Tablo 2. Yapı Kooperatifi Yöneticilerinin İş ve İşçi Güvenliğine Gösterdikleri Özen ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
İş ve İşçi Güvenliği	Çok Özenli	Frekans	0	0	1	2	2
		Düz.İç.%si	0	0	33,3	66,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	8,3	28,6	10,0
		Top.İç.%si	0	0	3,3	6,7	10,0
	Oldukça İlgili	Frekans	3	2	5	2	12,0
		Düz.İç.%si	25,0	16,7	41,7	16,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	40,0	41,7	28,6	40,0
		Top.İç.%si	10,0	6,7	16,7	6,7	40,0
	İlgisiz	Frekans	2	3	6	2	13
		Düz.İç.%si	15,4	23,1	46,2	15,4	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	60,0	50,0	28,6	43,3
		Top.İç.%si	6,7	10,0	20,0	6,7	43,3
	Çok İlgisiz	Frekans	1	0	0	0	2
		Düz.İç.%si	50,0	0	0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	0	0	14,3	6,7
		Top.İç.%si	3,3	0	0	3,3	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin inşaatlarını Yapış Tarzı ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin inşaatlarını yapış tarzı ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 5.810, df = 6, P = 0,445)$$

Tablo 3. Yapı Kooperatiflerinin inşaatlarını Yapış Tarzı ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Yapım Tarzı	Emanet	Frekans	4	4	8	3	19
		Düz.İç.%si	21,1	21,1	42,1	15,8	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	80,0	66,7	42,9	63,3
		Top.İç.%si	13,3	13,3	26,7	10,0	63,3
	İhale	Frekans	2	0	4	3	9
		Düz.İç.%si	22,2	0	44,4	33,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	0	33,3	42,9	30,0
		Top.İç.%si	6,7	0	13,3	10,0	30,0
	Karma	Frekans	0	1	0	1	2
		Düz.İç.%si	0	50,0	0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	20,0	0	14,3	6,7
		Top.İç.%si	0	3,3	0	3,3	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30,0
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin SSK' ya Bildirdikleri İşçiliklerin Yeterli Olup Olmaması İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin SSK'ya bildirdikleri işçiliklerin yeterliliği ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 3,784, df=6, P=0,706)$$

Tablo 4. Yapı Kooperatiflerinin SSK' ya Bildirdikleri İşçiliklerin Yeterli Olup Olmaması İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
SSK İşçilikleri	Yeterli	Frekans	1	1	2	4	8
		Düz.İç.%si	12,5	12,5	25,0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	16,7	57,1	26,7
		Top.İç.%si	3,3	3,3	6,7	13,3	26,7
	Yetersiz	Frekans	5	4	10	3	22,0
		Düz.İç.%si	22,7	18,2	45,5	13,6	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	80,0	83,3	42,9	73,3
		Top.İç.%si	16,7	13,3	33,3	10,0	73,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30,0
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin İşçiliklerinin Takip Edildiği Hesaplar İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin işçiliklerinin takip edilme şekli ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 7.551, df = 9, P = 0,584)$$

Tablo 5. Yapı Kooperatiflerinin İşçiliklerinin Takip Edildiği Hesaplar İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
İşçiliklerin Takibi	720	Frekans	3	2	7	4	16
		Düz.İç.%si	18,8	12,5	43,8	25,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	40,0	58,3	57,1	53,3
		Top.İç.%si	10,0	6,7	23,3	13,3	53,3
	730	Frekans	3	1	5	2	12
		Düz.İç.%si	25,0	16,7	41,7	16,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	40,0	41,7	28,6	40,0
		Top.İç.%si	10,0	6,7	16,7	6,7	40,0
	791	Frekans	0	1	0	1	2
		Düz.İç.%si	0	50,0	0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	20,0	0	14,3	6,7
		Top.İç.%si	0	3,3	0	3,3	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30,0
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin Üye Aidatlarını Takip Ettikleri Hesaplar ile Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin üye aidatlarının takip edilmesi ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 2,163, df=6, P=0.539)$$

Tablo 6.Yapı Kooperatiflerinin Üye Aidatlarını Takip Ettikleri Hesaplar ile Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Üye Aidatları	431	Frekans	3	1		4	12
		Düz.İç.%si	25,0	8,3	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	20,0	33,3	57,1	40,0
		Top.İç.%si	10,0	3,3	13,3	13,3	40,0
	440	Frekans	3	4	8	3	18
		Düz.İç.%si	16,7	22,2	44,4	16,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	80,0	66,7	42,9	60,0
		Top.İç.%si	10,0	13,3	26,7	10,0	60,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30,0
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerine Özgü Hesap Planı Olması İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerine özgü hesap planı olması ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 11.756, df=9, P=0,227)$$

Tablo 7. Yapı Kooperatiflerine Özgü Hesap Planı Olması İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Hesap Planı	Olmalıdır	Frekans	5	5	4	4	18
		Düz.İç.%si	27,8	27,8	22,2	22,2	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	100,0	33,3	57,1	60,0
		Top.İç.%si	16,7	16,7	13,3	13,3	60,0
	Olmamalıdır	Frekans	0	0	1	0	1
		Düz.İç.%si	0	0	100,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	8,3	0	3,3
		Top.İç.%si	0	0	3,3	0	3,3
	Var olan sist. Eklenmeli	Frekans	0	0	3	0	3
		Düz.İç.%si	0	0	100,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	25,0	0	10,0
		Top.İç.%si	0	0	10,0	0	10,0
	Kararsız	Frekans	1	0	4	3	8
		Düz.İç.%si	12,5	0	50,0	37,5	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	0	33,3	42,9	26,7
		Top.İç.%si	3,3	0	13,3	10,0	26,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin Kullandıkları Hesap Planına Yeni Hesaplar İlave Edilmesi İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin kullandıkları hesap planına yeni hesaplar ilave edilmesi ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 3,348, df=3, P=0,341)$$

Tablo 8. Yapı Kooperatiflerinin Kullandıkları Hesap Planına Yeni Hesaplar İlave Edilmesi İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Hesap Planına İlaveler	Evet	Frekans	5	4		4	24
		Düz.İç.%si	20,8	16,7	45,8	16,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	80,0	91,7	57,1	80,0
		Top.İç.%si	16,7	13,3	36,7	13,3	80,0
	Hayır	Frekans	1	1	1	3	6
		Düz.İç.%si	16,7	16,7	16,7	50,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	8,3	42,9	20,0
		Top.İç.%si	3,3	3,3	3,3	10,0	20,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Bakanlıkça Tek Düzen Hesap Planına Eklenmesi İstenilen Hesapların Hangi Konularda Olacağı İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre bakanlıkça tek düzen hesap planına eklenmesi istenilen hesapların hangi konuda olması ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(X^2 = 3,886, df=6, P=0,692)$$

Tablo 9. Bakanlıkça Tek Düzen Hesap Planına Eklenmesi İstenilen Hesapların Hangi Konularda Olacağı İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Tereddüt Gösterilen Konular	Üye Aidatları	Frekans	3	3	9	6	21
		Düz.İç.%si	14,3	14,3	42,9	28,6	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	60,0	75,0	85,7	70,0
		Top.İç.%si	10,0	10,0	30,0	20,0	70,0
	Huzur Hakları	Frekans	1	1	2	1	5
		Düz.İç.%si	20,0	20,0	40,0	20,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	16,7	14,3	16,7
		Top.İç.%si	3,3	3,3	6,7	3,3	16,7
	Gider Kalemleri	Frekans	2	1	1	0	4
		Düz.İç.%si	50,0	25,0	25,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	20,0	8,3	0	13,3
		Top.İç.%si	6,7	3,3	3,3	0	13,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100 0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinde Yöneticilere Ödenen Huzur Haklarına Uygulanan İşlem İle Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinde yöneticilere ödenen huzur haklarına uygulanan işlem ile yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($X^2 = 1,302$, $df=3$, $P=0,729$)

Tablo 10. Yapı Kooperatiflerinde Yöneticilere Ödenen Huzur Haklarına Uygulanan İşlem İle Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Huzur Hakları	Genel Yön.Gid. Tak	Frekans	3	3		4	19
		Düz.İç.%si	15,8	15,8	47,4	21,1	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	60,0	75,0	57,1	63,3
		Top.İç.%si	10,0	10,0	30,0	13,3	63,3
	Olağan Gid. Takip Etme	Frekans	3	2	3	3	11
		Düz.İç.%si	27,3	18,2	27,3	27,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	40,0	25,0	42,9	36,7
		Top.İç.%si	10,0	6,7	10,0	10,0	36,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinde Yöneticilere Ödenen Huzur Haklarından Dolayı Herhangi bir Vergi Bildiriminde Bulunmakla Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinde yöneticilere ödenen huzur haklarından dolayı herhangi bir vergi bildiriminde bulunmakla yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(2,411, df=3, P=0,492)$$

Tablo 11. Yapı Kooperatiflerinde Yöneticilere Ödenen Huzur Haklarından Dolayı Herhangi bir Vergi Bildiriminde Bulunmakla Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Huzur Hakları Vergi Bil.	Evet	Frekans	6	4		7	28
		Düz.İç.%si	21,4	14,3	39,3	25,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	80,0	91,7	100,0	93,3
		Top.İç.%si	20,0	13,3	36,7	23,3	93,3
	Hayır	Frekans	0	1	1	0	2
		Düz.İç.%si	0	50,0	50,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	20,0	8,3	0	6,7
		Top.İç.%si	0	3,3	3,3	0	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe Kayıtları ile İlgili En Çok Güçlük Çıkaran Konu İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin muhasebe kayıtları ile ilgili olarak en çok güçlük çıkaran konular ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($X^2 = 9,201$, $df=9$, $P=0,419$)

Tablo 12. Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe Kayıtları ile İlgili En Çok Güçlük Çıkaran Konu İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Muhasebe de Güçlük Çıkaran Konular	Aidat Mak. Zam. Düz.	Frekans	2	0	1	0	3
		Düz.İç.%si	66,7	0	33,3	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	0	8,3	0	10,0
		Top.İç.%si	6,7	0	3,3	0	10,0
	Vergi Mevzuatı	Frekans	0	1	3	3	7
		Düz.İç.%si	0	14,3	42,9	42,9	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	20,0	25,0	42,9	23,3
		Top.İç.%si	0	3,3	10,0	10,0	23,3
	Hesap Planı Yetersiz	Frekans	4	4	7	3	18
		Düz.İç.%si	22,2	22,2	38,9	16,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	80,0	58,3	42,9	60,0
		Top.İç.%si	13,3	13,3	23,3	10,0	60,0
	Üye Bi. Gec.	Frekans	0	0	1	1	2
		Düz.İç.%si	0	0	50,0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	8,3	14,3	6,7
		Top.İç.%si	0	0	3,3	3,3	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinde İç Muhasebe Düzeni ile Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin iç muhasebe düzeni ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($X^2 = 15,821$, $df = 9$, $P = 0,071$)

Tablo 13. Yapı Kooperatiflerinde İç Muhasebe Düzeni ile Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
İç Muhasebe Sistemi	Çok Düzenli	Frekans	0	1	0	0	1
		Düz.İç.%si	0	100,0	0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	20,0	0	0	3,3
		Top.İç.%si	0	3,3	0	0	3,3
	Düzenli	Frekans	1	1	6	5	13
		Düz.İç.%si	7,7	7,7	46,2	38,5	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	50,0	71,4	43,3
		Top.İç.%si	3,3	3,3	20,0	16,7	43,3
	Düzensiz	Frekans	5	2	4	0	11
		Düz.İç.%si	45,5	18,2	36,4	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	40,0	33,3	0	36,7
		Top.İç.%si	16,7	6,7	13,3	0	36,7
	Çok Düzensiz	Frekans	0	1	2	2	5
		Düz.İç.%si	0	20,0	40,0	40,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	20,0	16,7	28,6	16,7
		Top.İç.%si	0	3,3	6,7	6,7	16,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerince Yapılan Dairelerin Maliyetlerinin Hesaplanması İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerce yapılan dairelerin maliyetlerinin hesaplanması ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($X^2 = 8,530$, $df = 6$, $P = 0,202$)

Tablo 14. Yapı Kooperatiflerince Yapılan Dairelerin Maliyetlerinin Hesaplanması ile Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Dairelerin Maliyetlerinin Hesaplanması	Daire Sayısına Böl.	Frekans	1	2	4	1	8
		Düz.İç.%si	12,5	25,0	50,0	12,5	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	40,0	33,3	14,3	26,7
		Top.İç.%si	3,3	6,7	13,3	3,3	26,7
	Genel Gid. Düşme	Frekans	4	3	8	3	18
		Düz.İç.%si	22,2	16,7	44,4	16,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	60,0	66,7	42,9	60,0
		Top.İç.%si	13,3	10,0	26,7	10,0	60,0
	İnş. Bir. Fiy. Dik. Alma	Frekans	1	0	0	3	4
		Düz.İç.%si	25,0	0	0	75,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	0	0	42,9	13,3
		Top.İç.%si	3,3	0	0	10,0	13,3
Toplam	Frekans		6	5	12	7	30
	Düz.İç.%si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
	Fin.Sor.İç.%si		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Top.İç.%si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatifleri Yöneticilerince Kooperatifin Amaçları Dışında Yapılan Giderler İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatifleri yöneticilerince kooperatifin amaçları dışında yapılan giderler ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($X^2 = 4,327$, $df = 6$, $P = 0,633$)

Tablo 15. Yapı Kooperatifleri Yöneticilerince Kooperatifin Amaçları Dışında Yapılan Giderler İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Amaç Dışı Giderler	770Notlu Hesap Takip	Frekans	1	1	2	2	6
		Düz.İç.%si	16,7	16,7	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	16,7	28,6	20,0
		Top.İç.%si	3,3	3,3	6,7	6,7	20,0
	Yöneticiye Borç Yazma	Frekans	2	4	5	3	14
		Düz.İç.%si	14,3	28,6	35,7	21,4	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	80,0	41,7	42,9	46,7
		Top.İç.%si	6,7	13,3	16,7	10,0	46,7
	679Nolu Hesap Takip	Frekans	3	0	5	2	10
		Düz.İç.%si	30,0	0	50,0	20,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	0	41,7	28,6	33,3
		Top.İç.%si	10	0	16,7	6,7	33,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerince Kurulan İşletmelerden Elde Edilen Gelirlerle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerince kurulan işletmelerden elde edilen gelirlerle yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(1157, df=3, P=0,763)$$

Tablo 16. Yapı Kooperatiflerince Kurulan İşletmelerden Elde Edilen Gelirlerle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Kooperatif İşletme Gelirleri	600 Nolu Hesap	Frekans	4	3		6	22
		Düz.İç.%si	18,2	13,6	40,9	27,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	60,0	75,0	85,7	73,3
		Top.İç.%si	13,3	10,0	30,0	20,0	73,3
	649 Nolu Hesap	Frekans	2	2	3	1	8
		Düz.İç.%si	25,0	25,0	37,5	12,5	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	40,0	25,0	14,3	26,7
		Top.İç.%si	6,7	6,7	10,0	3,3	26,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerin Tasfiyesi Sonucu Oluşan Olumlu Gelir- Gider Farkı İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin tasfiyesi sonucu oluşan olumlu gelir-gider farkı ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(11.162, df=12, P=0,515)$$

Tablo 17. Yapı Kooperatiflerin Tasfiyesi Sonucu Oluşan Olumlu Gelir- Gider Farkı İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Tasfiye Sonucu Oluşan Gelir- Gider Farkı	642 Nolu Hesap	Frekans	3	4	7	5	19
		Düz.İç.%si	15,8	21,1	36,8	26,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	50,0	80,0	58,3	71,4	63,3
		Top.İç.%si	10,0	13,3	23,3	16,7	63,3
	649 Nolu Hesap	Frekans	1	0	2	0	3
		Düz.İç.%si	33,3	0	66,7	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	0	16,7	0	10,0
		Top.İç.%si	3,3	0	6,7	0	10,0
	440 Nolu Hesap	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.İç.%si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.İç.%si	0	0	0	3,3	3,3
	679 Nolu Hesap	Frekans	2	1	3	0	6
		Düz.İç.%si	33,3	16,7	50,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	20,0	25,0	0	20,0
		Top.İç.%si	6,7	3,3	10,0	0	20,0
	Diğer Belirtiniz	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.İç.%si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.İç.%si	0	0	0	3,3	3,3
Toplam	Frekans		6	5	12,0	7	30,0
	Düz.İç.%si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
	Fin.Sor.İç.%si		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Top.İç.%si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerine Yapılan Kira Ödemeleri İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerine yapılan kira ödemeleri ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($X^2 = 4,372$, $df = 6$, $P = 0,626$)

Tablo 18. Yapı Kooperatifleri Yöneticilerince Kooperatifin Amaçları Dışında Yapılan Giderler İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Yapı Kooperatiflerine Yapılan Kira Ödemeleri	%20 Stopaj Kesmek	Frekans	5	4	8	5	22
		Düz.İç.%si	22,7	18,2	36,4	22,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	80,0	66,7	71,4	73,3
		Top.İç.%si	16,7	13,3	26,7	16,7	73,3
	Kesinti Yapmamak	Frekans	1	1	4	1	7
		Düz.İç.%si	14,3	14,3	57,1	14,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	33,3	14,3	23,3
		Top.İç.%si	3,3	3,3	13,3	3,3	23,3
	Diğer Belirtiniz	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.İç.%si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.İç.%si	0	0	0	3,3	3,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Üye Aidatlarının Gecikmesi Sonucu Hesaplanan Vade Farkları İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre üye aidatlarının gecikmesi sonucu hesaplanan vade farkları ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(8,310, df=9, P=0,503)$$

Tablo 19. Üye Aidatlarının Gecikmesi Sonucu Hesaplanan Vade Farkları İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Üye Aidatlarına Uygulanan Vade Farkları	642 Nolu Hesap	Frekans	5	2	8	3	18
		Düz.İç.%si	27,8	11,1	44,4	16,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	40,0	66,7	42,9	60,0
		Top.İç.%si	16,7	6,7	26,7	10,0	60,0
	341 Nolu Hesap	Frekans	0	1	0	1	2
		Düz.İç.%si	0	50,0	0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	20,0	0	14,3	6,7
		Top.İç.%si	0	3,3	0	3,3	6,7
	440 Nolu Hesap	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.İç.%si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.İç.%si	0	0	0	3,3	3,3
	131 Nolu Hesap	Frekans	1	2	4	2	9
		Düz.İç.%si	11,1	22,2	44,4	22,2	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	40,0	33,3	28,6	30,0
		Top.İç.%si	3,3	6,7	13,3	6,7	30,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerince Mütahhithlere Yaptırılan İşler Sonucu Oluşan KDV İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerince mütahhithlere yaptırılan işler sonucu oluşan KDV ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2=(1.296, df=3, P=0,730)$$

Tablo 20. Yapı Kooperatiflerince Mütahhithlere Yaptırılan İşler Sonucu Oluşan KDV İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Müteahhitlere Ödenen KDV	Hesaplanan KDV	Frekans	1	2		2	10
		Düz.İç.%si	10,0	20,0	50,0	20,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	40,0	41,7	28,6	33,3
		Top.İç.%si	3,3	6,7	16,7	6,7	33,3
	Fazla ve Yersiz KDV	Frekans	5	3	7	5	20
		Düz.İç.%si	25,0	15,0	35,0	25,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	60,0	58,3	71,4	66,7
		Top.İç.%si	16,7	10,0	23,3	16,7	66,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Sizce Yapı Kooperatiflerinin yukarıda sayılanlar dışında önemli muhasebe sorunu ile Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin yukarıda sayılanlardan başka sorunu olması ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(5.042, df=3, P=0,169)$$

Tablo 21. Yapı Kooperatiflerinin yukarıda sayılanlar dışında önemli muhasebe sorunu ile Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Diğer Muhasebe Sorunu	Kendilerine Ait HesapPla.	Frekans	1	3		5	13
		Düz.İç.%si	7,7	23,1	30,8	38,5	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	60,0	33,3	71,4	43,3
		Top.İç.%si	3,3	10,0	13,3	16,7	43,3
	Üye Aidat. İzl. Hesp. Olm	Frekans	5	2	8	2	17
		Düz.İç.%si	29,4	11,8	47,1	11,8	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	40,0	66,7	28,6	56,7
		Top.İç.%si	16,7	6,7	26,7	6,7	56,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Sizce 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda Yapı Kooperatiflerini İlgilendiren Değişiklikler Nasıldır Sorusu İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre 5520 sayılı kurumlar vergisi kanununda yapılan değişikliklerin nasıl olduğu ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(2.152, df=3, P=0,541)$$

Tablo 22. 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda Yapı Kooperatiflerini İlgilendiren Değişiklikler Nasıldır Sorusu İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu	Olumlu	Frekans	4	3		2	15
		Düz.İç.%si	26,7	20,0	40,0	13,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	60,0	50,0	28,6	50,0
		Top.İç.%si	13,3	10,0	20,0	6,7	50,0
	Olumsuz Hesp. Olm	Frekans	2	2	6	5	15
		Düz.İç.%si	13,3	13,3	40,0	33,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	40,0	50,0	71,4	50,0
		Top.İç.%si	6,7	6,7	20,0	16,7	50,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatifleri için Vergi Bildiriminde Bulunma İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatifleri adına vergi bildiriminde bulunma ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(5.000, df=3, P=0,172)$$

Tablo 23. Yapı Kooperatifleri için Vergi Bildiriminde Bulunma İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Vergi Bildirimi	Evet	Frekans	6	5	9	7	27
		Düz.İç.%si	22,2	18,5	33,3	25,9	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	75,0	100,0	90,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	30,0	23,3	90,0
	Hayır	Frekans	0	0	3	0	3
		Düz.İç.%si	0	0	100,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	25,0	0	10,0
		Top.İç.%si	0	0	10,0	0	10,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatifleri için Bildirimde Bulunulan Vergiler İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatifleri için bildirimde bulunulan vergiler ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2=(3.399, df=3, P=0,334)$$

Tablo 24. Yapı Kooperatifleri için Bildirimde Bulunulan Vergiler İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Bildirimi Yapılan Vergiler	Muhtasar KDV	Frekans	6	5		6	29
		Düz.İç.%si	20,7	17,2	41,4	20,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	85,7	96,7
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	20,0	96,7
	Kurumlar Geçici Vergi	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.İç.%si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.İç.%si	0	0	0	3,3	3,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinde Vergi Alacağının Hesaplanabilmesi Dikkate Alınan Kriterler İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinde vergi alacağının hesaplanabilmesi için dikkate alınması gereken kriterler ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2 = 11.048, df = 6, P = 0,087)$$

Tablo 25. Yapı Kooperatiflerinde Vergi Alacağının Hesaplanabilmesi Dikkate Alınan Kriterler İle Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Vergi Alacağının Hesaplanması	Arsa Maliyeti	Frekans	2	0	4	0	6
		Düz.İç.%si	33,3	0	66,7	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	0	33,3	0	20,0
		Top.İç.%si	6,7	0	13,3	0	20,0
	Satış Hasılatı	Frekans	0	2	1	0	3
		Düz.İç.%si	0	66,7	33,3	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	40,0	8,3	0	10,0
		Top.İç.%si	0	6,7	3,3	0	10,0
	Arsa Mal. Satış Hasılatı	Frekans	4	3	7	7	21
		Düz.İç.%si	19,0	14,3	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	60,0	58,3	100,0	70,0
		Top.İç.%si	13,3	10,0	23,3	23,3	70,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin İş Yaptırdıkları Şirketin İflası veya İş Bitirememesi Durumunda Doğacak Vergi ile Vergi Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin iş yaptırdıkları şirketin iflas etmesi veya işi bitirememesi durumunda doğacak vergi ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2 = 5.964, df = 6, P = 0,427)$$

Tablo 26. Yapı Kooperatiflerinin İş Yaptırdıkları Şirketin İflası veya İş Bitirememesi Durumunda Doğacak Vergi ile Vergi Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
İflas Halinde Doğacak Vergi	Kurumlar Vergisi	Frekans	4	5	7	6	22
		Düz.İç.%si	18,2	22,7	31,8	27,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	100,0	58,3	85,7	73,3
		Top.İç.%si	13,3	16,7	23,3	20,0	73,3
	Sadece KDV	Frekans	1	0	4	0	5
		Düz.İç.%si	20,0	0	80,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	0	33,3	0	16,7
		Top.İç.%si	3,3	0	13,3	0	16,7
	Vergi Doğmaz	Frekans	1	0	1	1	3
		Düz.İç.%si	33,3	0	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	0	8,3	14,3	10,0
		Top.İç.%si	3,3	0	3,3	3,3	10,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin Yukarıda Sayılanlar Dışında Vergisel Bakımdan Ne Tür Sorunları Olabilir Sorusu ile Vergi Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin yukarıda sayılanlar dışında ne tür sorunları olabilir sorusu ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2 = 8.683, df= 6, P=0,192)$$

Tablo 27. Yapı Kooperatiflerinin Yukarıda Sayılanlar Dışında Vergisel Bakımdan Ne Tür Sorunları Olabilir Sorusu ile Vergi Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Diğer Vergisel Sorunlar	Kanunların Karışıklığı	Frekans	4	3	5	2	14
		Düz.İç.%si	28,6	21,4	35,7	14,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	60,0	41,7	28,6	46,7
		Top.İç.%si	13,3	10,0	16,7	6,7	46,7
	Kanunların Yetersizliği	Frekans	1	1	1	4	7
		Düz.İç.%si	14,3	14,3	14,3	57,1	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	8,3	57,1	23,3
		Top.İç.%si	3,3	3,3	3,3	13,3	23,3
	Birden Fazla Kanunla İlgili	Frekans	1	1	6	1	9
		Düz.İç.%si	11,1	11,1	66,7	11,1	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	50,0	14,3	30,0
		Top.İç.%si	3,3	3,3	20,0	3,3	30,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Mükellefiniz Olan Kooperatif Bir Üst Birliğe Üyedir Sorusu İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre mükellefiniz olan kooperatif bir üst birliğe üye midir sorusu ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(0.280, df=3, P=0,964)$$

Tablo 28. Mükellefiniz Olan Kooperatif Bir Üst Birliğe Üyedir Sorusu İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Üst Birlik	Evet	Frekans	4	4		5	22
		Düz.İç.%si	18,2	18,2	40,0	22,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	80,0	75,0	71,4	73,3
		Top.İç.%si	13,3	13,3	30,0	16,7	73,3
	Hayır	Frekans	2	1	3	2	8
		Düz.İç.%si	25,0	12,5	37,5	25,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	20,0	25,0	28,6	26,7
		Top.İç.%si	6,7	3,3	10,0	6,7	26,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Kooperatiflerin En Önemli Finansman Sorunu Nedir Sorusu İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerin en önemli finansman sorunu nedir sorusu ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(9.846,df=9,P=0.363)$$

Tablo 29. Kooperatiflerin En Önemli Finansman Sorunu Nedir Sorusu İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Finansman Sorunu	Üye Aid. Yetersizliği	Frekans	2	0	1	0	3
		Düz.İç.%si	66,7	0	33,3	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	0	8,3	0	10,0
		Top.İç.%si	6,7	0	3,3	0	10,0
	Devlet Des. Yetersizliği	Frekans	0	0	1	0	1
		Düz.İç.%si	0	0	100,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	8,3	0	3,3
		Top.İç.%si	0	0	3,3	0	3,3
	Yüksek Banka Fazleri	Frekans	2	3	4	1	10
		Düz.İç.%si	20,0	30,0	40,0	10,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	60,0	33,3	14,3	33,3
		Top.İç.%si	6,7	10,0	13,3	3,3	33,3
	Kredilerin Yetersizliği	Frekans	2	2	6	6	16
		Düz.İç.%si	12,5	12,5	37,5	37,5	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	33,3	40,0	50,0	85,7	53,3
		Top.İç.%si	6,7	6,7	20,0	20,0	53,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatiflerinin En Önemli Finansman Kaynağı Nedir Sorusu İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin en önemli finansman kaynağı nedir sorusu ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$X^2=(0.706, df=3, P=0,872)$$

Tablo 30. Yapı Kooperatiflerinin En Önemli Finansman Kaynağı Nedir Sorusu İle Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Finansman Kaynağı	Üye Aidatları	Frekans	5	4		5	22
		Düz.İç.%si	22,7	18,2	36,4	22,7	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	83,3	80,0	66,7	71,4	73,3
		Top.İç.%si	16,7	13,3	26,7	16,7	73,3
	Banka Kredileri	Frekans	1	1	4	2	8
		Düz.İç.%si	12,5	12,5	50,0	25,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	33,3	28,6	26,7
		Top.İç.%si	3,3	3,3	13,3	6,7	26,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İç.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapı Kooperatifi Yöneticilerinin Kooperatif ve Vergi Mevzuatı konularındaki bilgi Düzeylerinin Yeterliliği İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatifi yöneticilerinin kooperatif ve vergi mevzuatı konularındaki bilgi düzeylerinin yeterliliği ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2 = 13.692, df=12, P=0.321)$$

Tablo 31. Yapı Kooperatifi Yöneticilerinin Kooperatif ve Vergi Mevzuatı konularındaki bilgi Düzeylerinin Yeterliliği İle Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Kooperatif ve Vergi Mevzuatı Bilgisi	Çok Yeterli	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.İç.%si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.İç.%si	0	0	0	3,3	3,3
	Oldukça Yeterli	Frekans	1	0	1	0	2
		Düz.İç.%si	50,0	0	50,0	0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	0	8,3	0	6,7
		Top.İç.%si	3,3	0	3,3	0	6,7
	Yeterli	Frekans	4	4	7	2	17
		Düz.İç.%si	23,5	23,5	41,2	11,8	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	66,7	80,0	58,3	28,6	56,7
		Top.İç.%si	13,3	13,3	23,3	6,7	56,7
	Yetersiz	Frekans	1	1	4	2	8
		Düz.İç.%si	12,5	12,5	50,0	25,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	16,7	20,0	33,3	28,6	26,7
		Top.İç.%si	3,3	3,3	13,3	6,7	26,7
	Çok Yetersiz	Frekans	0	0	0	2	2
		Düz.İç.%si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.İç.%si	0	0	0	28,6	6,7
		Top.İç.%si	0	0	0	6,7	6,7
Toplam	Frekans		6	5	12	7	30
	Düz.İç.%si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
	Fin.Sor.İç.%si		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Top.İç.%si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

ÖZGEÇMİŞ

1970 yılında Erzurum’da doğdu. İlk, orta ve lise tahsilini burada tamamladı. Ege Üniversitesi Uşak Meslek Yüksekokulu Pamuk İplikçiliği bölümünden Tekniker olarak mezun oldu.

1995 yılında Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünü kazandı. 1999 yılında mezun oldu.2001yılında kısa dönem er olarak askerlik görevini tamamladı. 2001–2004 yılları arasında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe-Finansman Bilim dalında Yüksek lisansını tamamladı.

2004 yılında Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe-Finansman Bilim dalında doktora başladı

2003 yılından beri Serbest Muhasebeci Mali Müşavir olarak çalışmaktadır.