

T.C
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
KOOPERATİFÇİLİK BİLİM DALI

**YAPI KOOPERATİFLERİN FİNANSMAN
SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ENVER KAZDAL

İSTANBUL, 2012

T.C
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
KOOPERATİFÇİLİK BİLİM DALI

**YAPI KOOPERATİFLERİN FİNANSMAN
SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ENVER KAZDAL

Danışman: YARD. DOÇ. DR. AYTEN ÇETİN

İSTANBUL, 2012



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

İŞLETME Anabilim Dalı KOOPERATİFÇİLİK Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK
LİSANS öğrencisi ENVER KAZDAL'ın YAPI KOOPERATİFLERİN FİNANSMAN
SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun
04.02.1999 tarih ve 1999-1/8 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile
Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

1.	Tez Danışmanı	Yrd. Doç. Dr. AYTEN ÇETİN	
2.	Jüri Üyesi	Yrd. Doç. Dr. FATMA PAMUKÇU	
3.	Jüri Üyesi	Yrd. Doç. Dr. ENGİN CAN	

Tez Savunma Tarihi 28 / 05 / 2012

GENEL BİLGİLER

İsim ve Soy isim	: Enver Kazdal
Anabilim Dalı	: İşletme
Programı	: Kooperatifçilik
Tez Danışmanı	: Yard. Doç. Dr. Ayten Çetin
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans - Mayıs 2012
Anahtar Kelimeler	: Konut Yapı Kooperatifleri, Finansman Problemleri.

ÖZET

YAPI KOOPERATİFLERİN FİNANSMAN SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Kooperatifçilik hareketi dünya’da ki birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de ekonomi de önemli rol oynamaktadır. Günümüzde; dünya’da ve ülkemizde kooperatiflerin en temel sorununu, finansman sorunu oluşturmaktadır. Türkiye’de kooperatifçiliğin yeterli düzeyde olmaması, finansman sorunlarının da çözümünün önünde önemli bir engel teşkil etmektedir. Bu çalışmanın esas amacı Türkiye’deki kooperatiflerin finansman sorunlarını ortaya koymak ve bu yönde öneriler geliştirmektir.

Çalışmamızın birinci ve ikinci bölümünde kooperatifler hakkında genel bir bilgilendirme yapılmaya çalışılmıştır. Üçüncü bölümde çalışmamızın konusunu oluşturan finansman yöntemleri ve özellikleri ile bunların detaylı bir biçimde irdelenmesi sunulmaya çalışılmıştır. Dördüncü bölümde de konumuzla da direkt ilgisi olan mortgage sistemini ve kooperatifler açısından önem ve gerekliliği anlatılmaya çalışılmıştır. Beşinci bölümde çalışmamızın temelini oluşturan konut yapı kooperatiflerinde finansman sorunlarını ve bu sorunların hukuki alt yapıları hakkında bilgi vermeye çalışacağız.

Altıncı bölümde de finansman sorununa yönelik genel bir değerlendirme ile çözüme yönelik bir model önerisini ve çözüme katkısı olacak diğer yol ve yöntemleri sunmaya çalışacağız. Son bölüm olan yedinci bölümde de sonuca yönelik bir değerlendirme ile; konu ve sorunun geleceği hakkında bilgi vermeye çalışacağız.

GENERAL KNOWLEDGE

Name and Surname : Enver Kazdal
Field : Business Administration
Programme : Cooperative
Supervisor : Associate Professor Ayten Çetin
Degree Awarded and Date : Master - May 2012
Keywords : Housing Cooperatives, Cooperatives financing issues

ABSTRACT

BUILDING COOPERATIVES FINANCING PROBLEMS AND SOLUTIONS

Cooperative trading system was that many countries in the world movement as Turkey plays an important role in the economy in. However, due to the peculiar conditions shaped by the basic policies, cooperatives and other enterprises restricts and blocks than cooperatives funding pays. The most basic problem in our country and in the world today, the financing problem of the cooperatives. Turkey is not an adequate level of funding.

The first and the second part of this study tried to make a general information about co-operatives. Financing methods and properties which constitute the subject of our study with the third part of them is to present a detailed investigation. In the fourth chapter in the direct interest of the positioning of the importance and necessity of the mortgage system and is explained in terms of co-operatives. In the fifth chapter forms the basis of study of legal problems and their financing housing construction cooperatives will try to give information about the sub-structures.

The sixth chapter is an overall evaluation of the financing problem and solution proposal will contribute towards a solution of a model will try to offer other ways and methods. The last chapter in the seventh section, subject to an assessment and results-oriented and try to give information about the future of the problem.

ÖNSÖZ

Konut ihtiyacı ülkemizde ve dünyanın çeşitli ülkelerinde de insanların yaşamsal olarak en tabii istek ve ihtiyaçlarından biridir. Bu ihtiyaç ve gereklilik insanların yeme içme ve barınma diye saydığımız yaşamsal anlamda en zorunlu ihtiyaçtır. Bu ihtiyacın karşılanmasında ülkemizde ve dünya genelinde birçok sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunların başında konut ve yapıların meydana getirecek gücün yani finansmanın elde edilmesi ve bu finansmanı doğru şekilde kullanabilme sorunu gelmektedir. Finansman sorunu gerek konut ihtiyacının giderilmesinde; gerek çeşitli yapıların meydana getirilmesinde en önemli sorundur. Bu çalışmamızda da yapı sektöründe önemli bir etkisi geçmişten günümüze kadar devam eden yapı kooperatiflerinin finansman sorunlarını ve bu sorunların çözümüne yönelik bilimsel çalışma ve methodları inceleyeceğiz.

Yapı ve konut finansman sorunun çözümüne yönelik ülke yöneticileri ve sektörde iş yapan kamu ve özel girişimler yapı ve konut finansmanı sorununa yönelik çeşitli yöntemler geliştirmekte ama istenilen sonuç ve verim alınamamaktadır. Günümüzde konut başta olmak üzere yapı sektöründe arz ve talep arasında ki dengesizlik finansman sorununun çözümüne de engel olmaktadır. Bu konjektürde konut yapı kooperatifleri önemli bir rol oynamakta ve bu sorunun çözümüne yönelik kamu ve özel sektöre göre önemli rol alabilme yeteneğine ve gücüne sahipken; ülkemizde geçmiş yıllardan gelen kötü imajı ve halen atıl bir şekilde varlığına devam eden birçok kooperatifin olması, birlikte daha az güç ve enerji ile daha çok iş yapabilme yeteneğine sahip olan kooperatifleri etkinsizleştirmiş, dünya da ve ülkemizde konut ve yapı sektöründe söz sahibi ve etkinliği daha güçlü olabilecekken, çoğu değerlendirme ve çözüm çalışmalarında kooperatifler dikkate bile alınmamıştır. Yapı kooperatifleri gerekli etkinlik ve yetkinliği kazanabilirlerse; hem konut ihtiyacının giderilmesinde hem de finansman dâhil direk ve dolaylı birçok sorunun çözümlenmesinde önemli rol oynayabileceklerdir.

Dünya’da artan nüfusla birlikte azalan kaynaklar insanları bireysel davranmaktan çok birlikte iş yapmaya ve elde bulunan kaynakları daha tasarruflu ve paylaşımcı davranmaya itmektedir. Bu gereklilik hayatın her kademesinde olduğu gibi yapı sektöründe de yaşanmakta ve son dönem yapılan tüm yapı ve konutların

daha az yerde daha çok insanı toplama ve barındırmaya yöneldiğini, bu şekilde hem finansman ihtiyacını, hem de artan yer ihtiyacını gidermeyi amaçlamaktadır.

Ülkemizde hem devlet eliyle yapılan TOKİ ve KİPTAŞ gibi işletmeler ve özel sektörün çeşitli yapılarında bu etkinliği görmekteyiz. Elde bulunan kaynakların doğru bir şekilde kullanılması ve paylaştırılması kooperatiflerin temelini oluşturan bir düşünce olduğundan bu anlamda kooperatiflerin daha etkin çalışması gerekmektedir. Bunun en somut göstergesi ise yakın zamanda ortaya çıkan ve çok kısa sürede dünyada çeşitli krizlere yol açan mortgage (ipotekli) satış yöntemidir. Mortgage finansman sorununa yönelik ortaya çıkmış bir çözüm şeklidir. Önce Amerika'da daha sonra tüm dünya da bir kartopu etkisi gibi yayılan ve konut yapı sektöründe bir tıkaç olan finansman sorununu yapay olarak çözmüş ve insanlar bilinçsizce ve yeteri kadar bilgilendirmeden kredi kullandırılmıştır.

Bu sorun bugün halen artçı depremlerle devam eden küresel krizin baş sebeplerinden biridir. Bu büyük etkiden de anlaşılabileceği üzere finansman sorunun çözümlenmemesi ya da doğru yöntemler bulunmadan bu sorunun çözümlenmeye çalışılması ne tür sonuçlar doğurduğu zamanımızda daha net görülmüş ve finansman sorunun daha da dikkate alınması gereken bir sorun olduğunu ortaya koymuştur.

Bu çalışmamızda konut ve yapı kooperatiflerinin bu etkinliği kazanmasında ki en önemli problem olan finansman sorunun sebep ve nedenlerini irdeleyip bu sorunun çözümüne ilişkin yol ve yöntemleri araştıracağız.

Çalışmamıza katkılarından ve desteğinden dolayı değerli hocam Yard. Doç. Dr. Ayten ÇETİN başta olmak üzere sabır ve desteklerinden dolayı aileme, ağabeyim ve sınıf arkadaşım olan Zafer BOZ ve fikirleri ve yönlendirmeleri ile katkılarını esirgemeyen Mustafa SUYABATMAZ ile yine fikirleri, sabırları ve desteklerinden dolayı Gamze ERGÜL ve Zafer YILMAZ'a teşekkürlerimi bir borç bilirim.

İstanbul; 2012

Enver KAZDAL

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO:

TABLO LİSTESİ.....	VIII
ŞEKİL LİSTESİ.....	IX
KISALTMALAR.....	..X
1. GİRİŞ.....	..1
2. GENEL OLARAK KOOPERATİFLER.....	4
2.1. Kooperatiflerin Tanımı Ve Türleri.....	4
2.1.1. Kooperatifin Tanımı.....	5
2.1.2. Kooperatif Türleri.....	7
2.1.2.1. Üretim Kooperatifleri.....	8
2.1.2.2. Tüketim Kooperatifleri.....	8
2.1.2.3. Taşıma Kooperatifleri.....	8
2.1.2.4. Kredi Kooperatifleri.....	9
2.1.2.5. Yapı Kooperatifleri.....	9
2.1.3. Ülkemizde Kooperatifçilik.....	10
2.1.4. Yapı Kooperatifçiliği.....	21
2.1.4.1. Yapı Kooperatifçiliği Tarihi Gelişimi.....	22
2.1.4.2. Yapı Kooperatiflerinin Tarihi.....	28
2.1.4.2.1. Dünya'da Yapı Kooperatiflerinin Tarihi Süreci.....	28
1. 1850-1920 Serbest Piyasa Dönemi.....	30
2. 1920-1980 Kamusal Müdahale Dönemi.....	30
2.1.4.2.2. Türkiye'de Yapı Kooperatiflerinin Tarihsel Gelişimi.....	32
2.1.4.2.3. Konut Yapı Kooperatifçiliğinin Dünya'daki Durumu.....	35
2.1.4.2.4. Konut Yapı Kooperatifçiliğinin Türkiye'deki Durumu.....	36
2.2. Konut Yapı Kooperatifçiliği.....	38
2.2.1. Yapı Kooperatiflerinin Tanımı.....	38
2.2.2. Yapı Kooperatiflerinin Kuruluşu.....	39
2.2.2.1. Ana Sözleşmenin Hazırlanması.....	39
2.2.2.2. Sanayi Ve Ticaret Bakanlığından Veya İl Müdürlüğünden İzin Alınması.....	39
2.2.2.3. Tescil Ve İlan.....	40
2.2.3. Yapı Kooperatiflerinde Ortaklık.....	40
2.2.3.1. Kooperatife Ortak Olabilme Yolları.....	40
2.2.3.2. Ortakların Taşınması Gereken Nitelikler.....	40
2.2.3.3. Ortaklığın Sona Ermesi.....	42
2.2.4. Kooperatiflerin Üst Örgütlenmesi.....	43
2.2.4.1. Kooperatif Birlikleri.....	44
2.2.4.2. Kooperatif Merkez Birlikleri.....	44
2.2.4.3. Türkiye Milli Kooperatifler Birliğı.....	44

2.3. Yapı Kooperatiflerinde Kaynak Unsurları.....	46
2.3.1. Yapı Kooperatiflerinde İç Kaynak Unsurları.....	46
a) Öz Kaynaklar.....	47
b) Ortaklık Payları.....	47
c) Yedek Kaynaklar.....	47
d) Dağıtılmayan Risturnlar.....	47
e) Özel Olarak Oluşturulan Fonlar.....	48
f) Ortaklardan Sağlanan Diğer Kaynaklar.....	48
2.3.2. Yapı Kooperatiflerinde Dış Kaynak Unsurları.....	48
2.3.2.1. Kredi Kaynakları.....	49
2.3.2.2. Kooperatif Bankacılığı.....	50
2.3.2.3. Destek Kredi Sağlayan Banka Ve Kuruluşlar.....	52
2.4. Yapı Kooperatiflerinin Finansman İhtiyaçları.....	53
2.4.1 Yapı Kooperatiflerinde Finansman Gereksinimi.....	54
2.4.2. Finansman İçin Kaynak Oluşturma Yöntemleri.....	57
2.4.2.1. Özkaynaklar (İç Finansman Kaynakları).....	58
2.4.2.2. Yabancı Kaynaklar.....	58
2.4.3. Finansman Kaynaklarını Geliştirme.....	58
2.5. Avrupa'da Kooperatiflerin Finansman Kaynakları.....	60
2.6. Yapı Kooperatiflerinin Finansman İhtiyacı Hakkında Genel Bir Değerlendirme.....	61
3. FİNANSMAN YÖNTEMLERİ.....	66
3.1. Finansman Yöntemlerinin İncelenmesi.....	66
3.1.1 Dünya'da Yapı Ve Konut Finansman Sisteminin İncelenmesi.....	66
3.1.2. Doğrudan Finansman Sistemi.....	66
3.1.3. Sözleşme Karşılığında Finansman Sistemi.....	67
3.1.4. Mevduat Finansman Sistemi.....	67
3.1.5. İpotekli Yapı Finansman Sistemi.....	70
4. İPOTEKLİ FİNANSMAN (MORTGAGE) YÖNTEMİ.....	72
4.1. Türkiye'de Yapı Konut Talebi Ve Arzı.....	75
4.2. Türk Yapı Finansman Sistemi Ve Yapısı.....	76
4.2.1. Kurumsal Olmayan Yapı.....	76
4.2.2. Kurumsal Yapı.....	76
4.3. Finansman Sorunu Ve Mortgage.....	79
4.3.1. Alternatif Mortgage Sistemleri.....	79
4.3.1.1. Mevduatla Finansman.....	79
4.3.2. Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansman.....	81
4.3.2.1. İpotek Bonoları.....	81
4.3.2.2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler.....	81
4.3.2.3. Devletin Rolü.....	82
4.4. Etkin Mortgage Piyasaları.....	84
4.5. Makro Ekonomik Gereklilikler.....	86
4.6. Türkiye'de Mortgage Piyasasını Etkileyen Temel Konular.....	87
4.7. Mortgage Krizine Genel Bir Bakış.....	89
4.8. Mortgage Yönteminin Dünya Ve Türkiye'ye Etkileri.....	92
4.9. Finansman Sorunu Çözümünde Mortgage Sisteminin Rolü.....	94

5. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSAL SORUNLARI VE HUKUKİ

ALT

YAPISI.....	97
5.1. Yapı Kooperatiflerinin Finansal Sorunları.....	97
5.1.1. Finansman Sorununu Meydana Getiren Sebepler.....	99
5.1.1.1. Birlikte Hareket Etme ve Topluca Kredi Temin Etme Sorunları.....	99
5.1.1.2. Kredi Kullananların Çokluğu.....	99
5.1.1.3. Kredi Kaynakları.....	100
5.1.1.4. Kredi Kullanma Süresi.....	100
5.1.1.5. Kredi Vadeleri.....	101
5.1.1.6. Faiz Oranları.....	101
5.1.1.7. Kredi Miktarı.....	102
5.1.1.8.VII. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Kooperatiflerine Yer Verilmemesi.....	102
5.1.1.9.Konut Kooperatiflerine Yeni Ve Düzenli Kaynak Sağlanmasında Sorunlar.....	103
5.1.1.10.Siyasal İktidarların Kooperatifleri Önemsemeyen Politikalarından Kaynaklanan Sorunlar.....	104
5.1.1.11. Kooperatiflerin Orta Gelirliler İçin Bir Konut Sunum Biçimi Olma Özelliğini Hızla Yitirmesi.....	105
5.1.1.12. Kooperatiflerde Devlet Denetiminin Yetersizliği Ve Özdenetim Eksikliği.....	105
5.2. Finansal Sorunların Türkiye’de Ki Finansal Sistemle İlişkisi.....	109
5.2.1. Toplu Konut Tasarruf Sisteminin Uygulamaya Geçirilmesi.....	110
5.2.2. Konut Yapımcılarını Kredilendirirken Seçici Davranılması.....	110
5.2.3. Altyapılı Arsa Üretimi.....	111
5.2.4. Menkul Kıymetleştirme.....	111
5.2.5. Konut Fon Modeli.....	112
5.3. Finansal Sorunların Çözümünde Denetlemenin Etkisi.....	114
5.4. Finansal Sorunların Çözümünde Hukukî Alt Yapının Etkisi.....	117
5.5. 5582 Sayılı Konut Yapı Finansmanı Kanunu.....	119
5.6. Kanunun Getirdiği Yapısal Değişiklikler.....	120
5.7. Kanun ile Finansman Kullanan Kişilerin Korunmasına Yönelik Değişiklikler.....	123
5.8..Konut Finansmanı Kanununun Konut Yapı Kooperatiflerinin Finansmanı Açısından Değerlendirmesi.....	124
5.9. Günümüzde Konut Ve Yapı Kooperatifleri Finansman Sistemi.....	128
5.10.Türkiye’de Yapı Kooperatifçiliğinin Finansmanına Yönelik Yapılan Çalışmalar.....	132
6. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSAL SORUNLARINA YÖNELİK ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	135
6.1. Yapı Kooperatiflerinin Finansal Sorunlarına Yönelik Kısa Vadeli Çözüm Önerileri.....	136
6.2. Yapı Kooperatiflerinin Finansal Sorunlarına Yönelik Uzun Vadeli Çözüm Önerileri.....	139
6.3. Yapı Kooperatiflerinin Finansal Sorunlarına Yönelik Hukuksal Çözüm Önerileri.....	145
7. SONUÇ.....	148
8. KAYNAKÇA.....	153

TABLO LİSTESİ

- Tablo-1 : Türkiye’de hizmet türlerine göre faal kooperatifler**
- Tablo-2 : Tasfiye halindeki kooperatif çeşitleri ve sayıları**
- Tablo-3 : Konut yatırımlarında kamusal, özel, ve kooperatif kesimlerinin göreceli payları (1993-2006) yapı izinlerine göre dağılımı**
- Tablo-4 : Türkiye’de hizmet türlerine göre faal kooperatifler**
- Tablo-5 : Yapı izinlerine göre 2000-2006 döneminde kooperatif ve diğer kesimlerin konut üretimindeki payları**
- Tablo -6 : Yapı kullanma izinlerine göre konut üretiminde kooperatif ve diğer kesimlerin payı**
- Tablo -7 : İpotekli konut kredilerinin gelişimi (2003-2007 yılları arası dönem)**
- Tablo-8 : Mortgage sisteminde ABD’de ve AB’de devletin rolü**
- Tablo-9 : Konut kooperatifleri üzerinde Türkiye’deki konut finansman sistemi. (mortgage) uygulamaları hakkındaki eğilimler konusuna ilişkin yapılan saha araştırması bilgi tablosu**
- Tablo- 10 : Toplu konut fonundan kredi almak için beklenen süre**

ŞEKİL LİSTESİ

- Şekil-1: Kooperatiflerin yüzdesel dağılımı (kooperatif sayısına göre)**
- Şekil-2: Kooperatiflerin yüzdesel dağılımı (ortak sayılarına göre)**
- Şekil-3: Finansman sistemleri şeması**
- Şekil-4: Bazı ülkelerde konut kredilerinin GSMH'ye oranı (2003)**
- Şekil-5: Türkiye'de 1996-2005 yılları arasında konut kredilerinin GSMH'ye oranı**
- Şekil-6: Bankacılık sektörü kredi hacmi katılım bankaları hariç**
- Şekil-7: Dow Jones Industrial endeksinin son bir yıl içindeki performansı**
- Şekil-8: İMKB 100 endeksinin son bir yıl içindeki performansı**
- Şekil-9: Tüketici kredilerinin türlerine göre gelişimi ve reel büyüme hızları**

KISALTMALAR

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AID	Uluslararası Çalışma Teşkilatı
Ana Söz.	Ana Sözleşme
age.	Adı geçen eser
BAĞ-KUR	Esnafl, Sanatkârlar Ve Bağımsız Çalışanlar Sigorta Kurumu
BDDK	Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurumu
bk.	Bakınız
BM	Birleşmiş Milletler
böl.	Bölüm
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
FAO	Gıda ve Tarım Örgütü
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
ICA	International Cooperative Alliance (Uluslararası Kooperatifler Birliği)
IMF	International Monetary Fund (Uluslararası Para Fonu)
İLO	Uluslararası Çalışma Örgütü
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İSO	İstanbul Sanayi Odası
İSMED	İstanbul Memurlar Derneği
İTO	İstanbul Ticaret Odası
KKMB	Kent Kooperatifleri Merkez Birliği
K.K	Kooperatifler Kanunu
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KOBİ	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler

OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
STB	Sanayi Ticaret Bakanlığı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
T.H	Tasfiye Halinde
TKB	Tarım Ve Köy İşleri Bakanlığı
TL	Türk Lirası
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜRK KONUT	Türkiye Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği
s.	Sayfa
S.	Sayı
Vb.	Ve Bunun Gibi
Vs.	Ve Sair
yy.	Yüzyıl
World Bank	Dünya Bankası

1. GİRİŞ

Kooperatifçilik geniş anlamda büyük bir kitlenin aradığı sonuca ulaşmak için ortaklaşa gösterilen bir faaliyette, gayret ve olanakları birleştirmek, bir araya toplamak ve uyumlaştırmak demektir. Belli ekonomik grupların kendi aralarında işbirliği yapmaları şekliyle ortak ihtiyaçları karşılayabilmek amacıyla kurulan kooperatifler, insanların ekonomik faaliyetlerinde daha az külfetle ve daha az zamanda refahı sağlamaya hizmet eden bir güven ve inanç kurumu olduklarından, daima teşvik edilmeye ve geliştirilmeye layık görölmüşlerdir.

Kooperatifçiliğin amacı, karşılık gözetmeden ortaklarının sorunlarını çözerek, onların ekonomik gelişmelerini sağlamak ve ekonomik olarak güçlü bir kitleye karşı ortaklarını ve kişisel menfaatlerini korumaktır. Aynı zamanda esasları; toplumsal, insani ve ahlâki temellere dayanan çok yönlü kuruluşlardır.

En kısa tanımıyla “birlikte iş görmek” demek olan kooperatifçilik, özellikle gelişmekte olan ülke ekonomileri için halen günümüzün en etkili kalkınma araçlarından biri olarak görölmektedir. Bu aracın etkili bir şekilde ele alınıp kullanılması halinde ülke ekonomisine büyük katkı sağlayacağı açıktır. Kooperatiflerin esas amacı; yeterli derecede ekonomik güce sahip olmayan gerçek kişilerin mesleki ve kişisel ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle rasyonel bir şekilde ve ekonomik olarak karşılamak ve temin etmektir.

Amaç, şirketlerde olduğu gibi kâr elde etmek değildir. Kooperatifler yukarıda saydığımız amaçlar dışında; aracı ve tefeci bağımlılığının ortadan kalkması ile bağımsızlık ve kendine güvenin sağlanması, genel ekonomik durumun düzelmesi ve sosyal dayanışmanın güçlenmesi, tarım dışı etkinlikler ve mesleki hareket yeteneğinin artması, ortaklar arasında eşitlik ve adalet duygularının gelişmesi, kültürel yaşamın zenginleştirilmesi gibi amaçlara ulaşılmasını da sağlar. Özetle; iyi yönetilen, başarılı çalışmalar yaparak halkın desteğini kazanan kooperatifler bulundukları çevreye kooperatif hizmetlerinin yanı sıra birçok sosyal, kültürel etkinliklerde getirmekte ve ülke kaynaklarının etkin bir şekilde kullanılmasına yardımcı olmaktadır.

Günümüzde kooperatiflerin birçok sorunları bulunmakta ve bu sorunlara çözümler aranmaktadır. Bu sorunların başında kooperatiflerin finansman sorunları gelmektedir. Çünkü kooperatifler yapı ve kuruluş amacında da belirtildiği gibi kâr yapmayı hedefleyen ve kâr amacı güden kuruluşlar değildir. Bu tarz yapıya sahip olmak finansman açısından kooperatif tarzı yapıları ekonomik açıdan daha kırılgan ve parasal çözümler açısından dar bir alana itmektedir. Kooperatifler finansal ihtiyaç ve gerekliliklerini gerçekleştirmekte; yeni çözümler ve alternatif kaynaklar üretememekte ve finansal problemlerde kooperatifler açısından daha büyük sorunlar oluşturmakta ve hatta kapanmalara, faaliyetlerinin sona ermesine neden olacak sonuçlara varmaktadır.

Kooperatifler finansal ve ekonomik açıdan problem yaşamamaları için; iç ve dış kaynak unsurlarını doğru şekilde kullanmalı ve yeni kaynaklar üretme yolları aramalıdır. İç kaynak unsurlarının en başlıcası bu yapıyı meydana getiren iştiraklerin yükümlülükleri olan ortaklık payı ödemeleridir. Ortaklık pay ödemelerinin etkin ve yararlı olabilmesi için, kooperatif ortaklarının zamanın da ve gerekli şekilde ödemelerini yapmaları ve kooperatifle daha fazla ilişki içerisinde olmaları gerekmektedir. Bunun yanı sıra kooperatifi yöneten ve çalışan tüm insanların bulundukları alanda eğitilmiş ve sorumluluklarını yerine getiren kişilerden oluşması gerekmektedir. Kooperatiflerin dış kaynak unsurları alanının dar olması ve yeterli bir şekilde kaynak sağlamanın gerçekleştirilememesi gibi sorunlarda finansal sorunların meydana gelmesinde etkin rol oynamıştır. Bu sorunu tam manasıyla inceleyebilmek için finansal ihtiyaç ve sorunları birçok açıdan ele almalı ve bunlara göre çözümler üretilmesi sağlanmalıdır. Ama bu düzen şimdiye kadar sağlanamamış bu da beraberinde finansal ve ekonomik birçok problemi beraberinde getirmiştir.

Çalışmamız da inceleyeceğimiz konut yapı kooperatiflerinin finansman sorunları günümüzün en güncel ve uluslararası piyasalarda da ekonomik ve finansal açıdan krizlere yol açan bir sorun olup tam manası ile halen çözüme kavuşturulamamıştır. Son zamanlar da yaşadığımız finansal krizlerin başlıca sebeplerinden biride bu çalışmamızda incelemeye çalışacağımız konut ve yapı finansmanı ve kooperatiflerin bir çeşidi olan konut ve yapı kooperatiflerinin bu sorun da ki yeri, önemi ve bu soruna ilişkin çözüm önerileri olacaktır. Bu sorun günümüzde olduğu gibi gelecekte de önemli bir yere sahip olacağı ve ulusal ve uluslararası piyasalarda daha çok zaman alacağı ve birçok kişinin çözmek için çalışacağı bir sorun olacağı gözlenmektedir. Finansal sorunların kooperatif ve diğer işletmeler açısından önemi çok büyüktür. Finansal sorunlarını çözemeyen işletmeler gerekli diğer çalışma

organlarını ve yönetimsel araçlarını istedikleri gibi kullanamayacakları gibi atmaları gereken adımları da gerekleştiremeyeceklerdir.

Finansal sorunlar kooperatiflerin ve diğer işletmelerin önünde en büyük çözülmesi gereken ve diğer işletmesel organlarının da sorunsuz çalışması için çözüme kavuşturulması gereken en başlı sorunlarından biridir. Bu sorunun çözümlenmemesi zincirleme bir etki ile diğer yönetimsel ve işlevsel sorunlarında meydana getirmesinde en önemli etkenlerden bir olacağı açıktır.

Ülkemizde ve dünya da önemli bir yere sahip olan ve önemi git gide artan konut ve yapı kooperatifleri en temel sorunu olan finansman sorununa yönelik olarak ele alacağıımız çalışmamız da sorunun genel hatlarını, kaynağını, zamansal gelişimini ve çözüme ne kadar yakın olup olmadığımızı irdelemeye alışacağıız. Sonuç olarakta milyarlarca insanı direkt ya da endirekt olarak etkileyen temelde görünmese de bugünkü uluslararası piyasalarda finansal krizin tetikçisi olan finansman sorununu, konut ve yapı sektöründe ve özellikle konut yapı kooperatifleri açısından ele almaya çalışıp kooperatiflerin bu sorunun giderilmesinde ki; bugüne kadar yapmış oldukları çalışmaları ve yapması gerekenleri araştırmaya alışacağıız.

Çalışmamızın birinci bölümünde genel olarak kooperatifler hakkında bilgi ile; kooperatiflerin yapıları, eşitleri, örgütlenme ve kuruluşları gibi konularda bilgi verilmeye çalışılmıştır.

İkinci bölümde ise kooperatifler hakkında genel bir bilgilendirme ile; kooperatif kavramı, önemi kısa bir geçmişi ve bugünü ile kooperatiflerin yapı ve özellikleri, finansman yöntem ve eşitleri hakkında bilgi vermek amaçlanmıştır.

nc bölümde çalışmamızın konusunu oluşturan finansman yöntemleri ve özellikleri ile bunların detaylı bir biçimde irdelenmesi ve bilgilendirilmesi sunulmaya çalışılmıştır.

Dördüncü bölümde hala etkisini koruyan ve konumuzla da direkt ilgisi olan mortgage sistemini ve kooperatifler açısından önem ve gerekliliğı ile sistemin fayda ve zararları hakkında yapılan çalışmaya ait bilgiler verilmeye çalışılmıştır.

Beşinci bölümde çalışmamızın temelini oluşturan konut yapı kooperatiflerinde finansman sorunlarını ve bu sorunların hukuki alt yapıları hakkında bilgi vermeye çalışacağız.

Altıncı bölümde de finansman sorununa yönelik genel bir değerlendirme ile çözüme yönelik bir model önerisini ve çözüme katkısı olacak diğer yol ve yöntemleri sunmaya çalışacağız.

Son bölüm olan yedinci bölümde de sonuca yönelik bir değerlendirme ve konu ve sorunun geleceği hakkında bilgi vermeye çalışacağız.

2. GENEL OLARAK KOOPERATİFLER

Kooperatif, insanların karşılanmasında zorluk çektiği ihtiyaçlarını temin etmek için maddi, manevi güçlerini birleştiren bir dayanışma aracıdır. Kısaca kooperatifleşmenin temelinde; yardım, dayanışma duygusu ve iş başarma amacı vardır. Bu amaçla insanlar çeşitli isimler altında el ve gönül birliğiyle zorlukları yenmek için bir araya gelmişlerdir “Kooperatif” sözcüğü Latince “Cooperatio” sözcüğünden türetilmiştir¹

2.1. Kooperatifin Tanımı Ve Türleri

Kooperatif için oluşturulmuş tanımlardan Uluslar arası düzeyde kabul gören en yeni tanım şekli ise; 1995 yılında ICA kongresinde kabul gören, “Kooperatif, kişilerin ortak ekonomik, sosyal ve kültürel gereksinim ve özlemlerini, müştereken sahip olunan ve demokratik kurallarla yönetilen bir işletme vasıtası ile karşılamak için gönüllü olarak oluşturdukları özerk bir işletmedir” şeklinde tanımına karar verilmiştir. Kooperatifçilik konusunda ileri gelenlerden Prof. Dr. Ziya Gökalp Mülâyim'in bu birliktelik şekli için oluşturduğu tanım “Bireylerin tek başlarına yapamayacakları veya birlikte yapmalarında yarar bulunan işleri en iyi bir biçimde ve maliyet fiyatına yapmak üzere dayanışma suretiyle ekonomik güçlerini bir araya getirmeleri” şeklinde oluşturmuştur.²

¹ <http://tr.wikipedia.org/wiki/Kooperatif> (23 Ekim.2011).

² Ziya Gökalp Mülâyim, Kooperatifçilik, Ankara: Yetkin Basımevi, 2006, s.64.

2.1.1. Kooperatif Tanımı

Kooperatifler Kanunu'nun 1. maddesine göre; tüzel kişiliğe haiz olmak üzere, ortaklarının belirli menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir.³

Bu tanıma göre kooperatifin unsurlarını şu şekilde sıralamak mümkündür;

- Ekonomik amaçlar doğrultusunda oluşturulan kuruluşlardır.
- Bu kuruluşlarda temel amaç ortaklar arasında karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle ihtiyaçların karşılanarak ekonomik çıkarların korunmasıdır.
- Ortak sayısı ve sermaye açısından değişkenlik göstermektedir.
- Tüzel kişiliğe sahip bulunmaktadır. Bu tüzel kişilik Ticaret Siciline tescil ile kazanılır⁴. (K.K.m.7).

Kooperatiflerin Özellikleri:

- Kooperatifler, üyelerinin ortak ihtiyaçlarını veya meslekleri ile ilgili gereksinimlerini en az maliyetle karşılamak amacıyla kurulur.
- Kooperatiflerde sermayenin üst sınırı yoktur. Kooperatifin ortak sayısı arttıkça sermayesi de artar.
- Kooperatiflerde sermaye olarak aynı sermaye (paranın dışında mal, demirbaş, taşıt, bina vb.) konulması veya başka bir işletmenin kooperatife devredilmesi ancak ana sözleşmede belirtilmiş olmakla mümkündür.
- Gerçek veya tüzel kişiler kooperatife üye olabilirler. Her ortağın ortaklık haklarının, ada yazılı ortaklık senedi ile temsil edilmesi gerekir.
- Kooperatiflerde ortaklıktan çıkış, ancak hesap döneminin sonunda ve en az 6 ay önceden haber vermek şartıyla yapılır. Ancak ana sözleşmeye ortaklıktan çıkış ile ilgili bir hüküm konmuşsa bu hüküm bağlayıcıdır.
- Kooperatiflerde ortakların en az bir ortaklık payları vardır. Bir ortak 5000'den fazla paya sahip olamaz. Bir ortaklık payının değeri 1 TL'dir.
- Kooperatiflerde her ortak bir oy hakkına sahip olup, ortak isterse oyunu başka

³ Ümit Ataman, Şirketler Muhasebesi, Türkmen Kitabevi, 2004, İstanbul, s.32.

⁴ 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, m.7.

bir kişiye de kullandırabilir.

- Kooperatiflerin sorumluluğu ana sözleşmede aksi bir hüküm yoksa mal varlığıyla sınırlıdır. Ortaklar ise sermaye payları ile sorumludur.⁵

Kooperatifçilik İlkeleri:

Kooperatifçilik ilkeleri ilk olarak 1937 yılında Uluslararası Kooperatifler Birliği (International Cooperative Alliance-ICA) tarafından mutlak ve ikinci derece ilkeler olarak saptanmış ve birlik tarafından mutlak ilkelerin (serbest giriş, demokratik yönetim, işletme fazlalarının oranlı olarak dağıtılması) zorunlu hale getirilmiştir. Uluslararası Kooperatifler Birliğinin 23 Eylül 1995 tarihinde İngiltere'nin Manchester kentinde toplanan 31. Uluslararası Kooperatifler Birliği Kongresi'nde günümüzde uygulanan 7 ilke onaylanmıştır. Bu ilkeler şunlardır:⁶

- Gönüllü ve serbest giriş
- Ortağın demokratik yönetimi
- Ortağın ekonomik katılımı
- Özerklik ve bağımsızlık
- Eğitim, öğretim ve bilgilendirme
- Kooperatifler arası işbirliği
- Toplumsal sorumluluk

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını, işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklar olarak tanımlanmıştır.⁷

21.04.2004 tarihli ve 5146 sayılı kanun ile değişiklik yapılarak tüzel kişilerin kooperatif ortağı olmaları sağlanmadan önce sadece gerçek kişiler ve kamu tüzel kişileri, kamu iktisadi teşekkülleri ile dernek ve vakıflar kendi faaliyet konuları ile ilgili kooperatiflerin kurulmasında önderlik edip, kooperatife ortak olabiliyorlardı. Bu uygulamaya göre ticaret şirketleri ile vakıf ve sendikaların kooperatif ortağı olmaları mümkün değildi.

⁵ Mülâyim, s.65.

⁶ Rıdvan Karalar, Kooperatifçilik Teknikleri, 1.Basım, İstanbul: Milli Eğitim Basımevi, 2000, s.16.

⁷ 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, m.1.

Özellikle şirketlerin kooperatife ortak olamamaları TBMM Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabi Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji Komisyonunun raporuna göre aşağıdaki olumsuzluklara neden olmaktaydı.

Şirketlerin kooperatif ortağı olamaması; üretim ve pazarlama faaliyetlerini limited ve anonim şirketler kurmak suretiyle birleştirerek büyümeye çalışan küçük sanayicinin, özellikle küçük işletmelerin yoğun olarak faaliyet gösterdiği; küçük sanayi siteleri, toplu işyeri siteleri ve organize sanayi bölgeleri gibi kooperatife ait alanlarda bu şirketler aracılığı ile yatırım yapma eğilimleri önünde bir engel oluşturmakta ve gerek kooperatiflerin gerekse kooperatiflerce yapılan işyerlerinin büyümesini ve verimli bir şekilde çalışmasını engellemektedir. Bu engellemeler nedeniyle zaman zaman şirketlerin kooperatife ortak yapılması için kanuna karşı hile yoluna gidilmesinden dolayı kooperatifler ile şirket ve ortaklar arasında hukuki, mali ve idari birçok sorun ortaya çıkmaktadır.⁸

Şirketlerin kooperatiflere ortak olmalarının şu yararları sağlayacağı belirtilmiştir. Şirketlerin kooperatiflere ortak olmasının önündeki kanundan kaynaklanan sınırlamaların kaldırılması bahsedilen sorunları giderebileceği gibi, küçük sanayicinin; sanayi siteleri, toplu işyerleri ve organize sanayi bölgelerinde yatırım yapmaları, böylece bu alanlarda faaliyet gösteren kooperatiflerin faaliyetlerinin verimlilik ve etkinliklerinin artırılması da mümkün olabilecektir.

2.1.2. Kooperatif Türleri

Kanunlara aykırı olmamak kaydıyla çok çeşitli konularda ortaklarına ekonomik yarar sağlayacak kooperatiflerin kurulması mümkündür. Bu nedenle kooperatifleri kesin bir sınıflandırmaya tabi tutmak oldukça güçtür. Kooperatifleri faaliyet konularına, tabi oldukları kanunlara, amaçlarına, sorumluluklarına vb. göre sınıflandırmak mümkündür. Ülkemizde kooperatif çeşitleri insanların ihtiyaçlarına göre faaliyet göstermektedir. Ülkenin gelişimi ile birlikte farklı alanlarda faaliyet gösteren değişik kooperatif türleri de oluşmaktadır. Bununla birlikte kooperatif ortak sayıları da kooperatif çeşitlerine göre farklılık göstermektedir.

⁸ Nazif Kaçak, Açıklamalı, İçtihatlı, Örneklerle Konut Yapı Kooperatifleri, Seçkin Yayınları, Ankara, s.56.

Ancak bu araştırmada sadece faaliyet konularına göre kooperatif türlerine yer verilmiştir. Faaliyet konuları açısından kooperatifler aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilir⁹:

- Üretim Kooperatifleri
- Tüketim kooperatifleri
- Taşıma kooperatifleri
- Kredi kooperatifleri
- Yapı kooperatifleri

2.1.2.1. Üretim Kooperatifleri

Tarım, ticaret ve sanayi vb. gibi birçok alanda üretim faaliyetinde bulunan kişilerin bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerdir. Kooperatife ye olan üreticiler, ürünlerini kooperatif aracılığı ile satarak, tek başlarına elde edemeyecekleri fiyat avantajlarını elde edebilmektedirler.

Bazen ürünlerini işleyecek çeşitli üretim tesisleri de kurarak mamulün ucuz bedelle imalatı gerçekleştirilmekte ve aracısız olarak satışları yapılarak yüksek gelir elde edilmektedir. Bu tür kooperatiflerin temel amacı, tarım, sanayi vb. alanlarda ortaklarda üretilen ürünlerin yüksek fiyatlarla satılmasına aracılık etmektir.¹⁰

2.1.2.2. Tüketim Kooperatifleri

Başta gıda ve giyecek olmak üzere, yakıt, mobilya, ev araç ve gereçleri gibi ihtiyaç maddelerinin daha ucuz bir şekilde karşılanması amacıyla özellikle dar gelirli tüketiciler bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerdir. Bu tür kooperatifler ortakların ihtiyaçlarını karşılamak üzere tüketim maddelerini toplu bir şekilde tedarik ettiklerinden ucuza mal etmekte ve kar amacı gdlmediğinden ortakların bu ihtiyaçları ekonomik bir şekilde karşılanmaktadır.

2.1.2.3. Taşıma Kooperatifleri

Taşımacılık işiyle uğraşan kişilerin bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerdir. Otobüs, kamyon, minibüs vb. araç sahiplerince kurulan bu kooperatifler aracılığı ile belli gzerghlarda yolcu ve yük taşıma haklarının elde edilmesi veya düzenlenmesi, araç

⁹ Kaçak, s.57.

¹⁰ Sebahattin Karanlık, Kooperatifler ve Muhasebesi, Nobel Yayınları, 2001, Ankara, s.35.

sahiplerinin ihtiyaçları ile doğabilecek sorunlara mler getirilmesi, araçların bakım onarım ve yedek parça ihtiyaçlarının uygun şartlarda karşılanması ile maliyetlerin azaltılmasına yönelik birçok yararlı çalışmalar yapılmaktadır.

2.1.2.4. Kredi Kooperatifleri

Daha çok ticaret, sanayi ve tarım alanında faaliyet gösteren kişilerin düşük maliyetli kredi sağlamak amacıyla bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerdir. Bu tür kooperatifler hem devlet desteklerinden önemli ölçüde yararlanarak, hem de kendi imkânlarıyla elde ettikleri kaynakları ihtiyaç duyan ortaklarına ihtiyacına en uygun şekilde kullanırmaktadırlar.¹¹

2.1.2.5. Yapı Kooperatifleri

Özellikle dar gelirli kişilerin ucuz ve sağlıklı konut veya işyerleri yapmak amacıyla bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerdir. Yapı kooperatifleri, literatürde konut yapı kooperatifleri ve işyeri yapı kooperatifleri olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Ancak bunların dışında gerçekte konut yapı kooperatifi olarak kurulmuş olmakla birlikte, özellikle kent merkezlerine yakın mahallerde yapılan konutların alt katlarının işyeri olarak inşa edilip gerek kooperatif ortaklarına gerekse üçüncü kişilere satıldığı konut yapı kooperatiflerine de rastlanılmaktadır.

Dolayısıyla yapı kooperatifi adına karma sayılacak üçüncü bir türden bahsetmekte mümkündür. Üstelik bu tür kooperatiflerde işyerlerinin satışından yüklü miktarda gelir elde edildiğinden konut inşaatlarının hızla tamamlanması mümkün olmaktadır. Ayrıca yapı kooperatiflerinde konutlar, işyerleri toplu bir şekilde yapıldığından inşaat maliyetlerinin azaltılması sağlanmakta ve kar amacı gdlmediğinden kooperatif ortakları inşaat maliyetine mülk sahibi olabilmektedir. Elbette yapılan genel giderlerden de ortakların paylarına düşeni karşılaması söz konusu olabilmektedir.¹²

¹¹ mmehan Erdil şahin, Konut Yapı Kooperatiflerinde Maliyetlerin Hesaplanması Ve Muhasebeleştirilmesi Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2006. (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi) s.6.

¹² www.sanayi.gov.tr, (3 Haziran 2008).

2.1.3. Ülkemizde Kooperatifçilik

Ülkemizde ki kooperatifçilik hareketi de adı "kooperatif" olmasa bile çalışma sistemi itibariyle aynı olan "Memleket Sandıkları" nın kurulmasıyla 1863 yılında başlamıştır. Memleket sandıkları tarımsal üretim ve tarımsal krediyi konu almıştır. Tarımsal kredi temini konusundaki çiftçilerin sıkıntısını tespit eden Mithat Paşa (1822-1884) Niş Valiliği sırasında Memleket Sandıklarının kurulmasını sağlamıştır.

Memleket Sandıkları'nın çalışmalarında ve toplum tarafından benimsenmesinde bir yardımlaşma sistemi olan "imece" den yararlanılmıştır. Memleket Sandıkları'nın uygulaması şöyle olmuştur: Her çiftçi ailesine, devlete ait boş arazilerde, bulunmadığı takdirde kiralamak suretiyle temin edilen arazilerde eşit şartlarda, ortaklaşa ve imece usulüyle ürün ekim ve hasadı yaptırılmıştır.¹³

Hafta tatilleri uygulamasında Müslümanlar pazar günü, Hristiyanlar Cuma günü çalıştırılmıştır. Bu şekilde elde edilen hâsılat nakde çevrilerek kredi ihtiyacı karşılanmıştır. Sandığın yönetimi seçimle işbaşına gelen dört kişilik "Sandık Vekilleri" veya "Sandık Emirleri" denilen bir kurul tarafından yürütülüyordu. Memleket Sandıkları 1883 yılında Menafi Sandıklarına, 1888 yılında da bir nizamname ile aynı görevleri icra etmek üzere Ziraat Bankasına dönüştürülmüştür.

1915 yılında "kooperatif Aydın İncir Müstahsilleri Ortaklığı" unvanı altında ülkemizde ilk tarım satış kooperatifinin kuruluşu gerçekleştirilmiştir. Bu tarihten sonra milletçe yaşadığımız düşman istilas ve Kurtuluş Savaşının zorlukları karşısında bu kuruluşlar 1919'da faaliyetlerini durdurmuşlardır. Ancak, 1924'den sonra Kooperatifçilik hareketinde yeni ve daha canlı bir gelişme başlamıştır.

Cumhuriyet dönemindeki kooperatifleşme iki bölümde incelenebilir:

1. Planlı dönem öncesi (1923-1960)
2. Planlı dönem sonrası kooperatifleşme (1961 ve sonrası) hareketi.

¹³ Hüseyin Altındal, Türkiye'de Kooperatifçiliğin Tarihçesi, Sanayi Ve Ticaret Bakanlığı Rapor Arşivi. Ankara:2001. s.25.

Cumhuriyetin ilanından hemen sonra ilk kooperatifler kanunu diyebileceğimiz 21.04.1924 tarihli ve 498 sayılı "İtibari Zirai Birlikleri (Kooperatifleri) Kanunu" yürürlüğe konulmuştur. Bugün ki anlamıyla tarım kredi kooperatifleri kanunu olmaktadır. Bu kanuna dayalı olarak ilk kooperatif 1927 yılında İzmir'de "İtibari Zirai Birliği" kurulmuştur. 1925 yılında Atatürk'ün de kurucu ortağı olduğu "Ankara Memurin Erzak Kooperatifi" Ankara'da kurulmuştur.

1926 yılında ticari faaliyetleri düzenlenmek amacıyla çıkarılan Ticaret Kanununda kooperatifler "Ticaret Ortaklığı-kooperatif şirket" olarak tarif edilmiştir. 1936 yılında Silifke kazası Tekir Çiftliği Tarım Kredi kooperatifi kurulmuştur. Gazi Mustafa Kemal Atatürk, bu kooperatife kurucu ve bir numaralı ortak olmakla hem kooperatifçiliğe olan inancını ortaya koymuş, hem de modern tarım tekniğini uygulama konusunda yol gösterici olmuştur.

Kooperatifçilik çalışmaları 1950'li yıllardan itibaren bir canlılık sürecine girmiştir. Nitekim ilk olarak 1961 Anayasası'nda kooperatifçiliğe yer verilmiştir. Bu dönemin en önemli özelliği kooperatifçilik konusu ilk defa Anayasada yer almıştır. Nitekim 1961 Anayasa'sının 51. maddesinde " Devlet kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alır" hükmüne yer verilmiştir.¹⁴

I. Beş Yıllık Kalkınma Planından başlayarak günümüze kadar olan dönemde kooperatifleşmenin öneminin kırsal kesime anlatılmasını kolaylaştırmak bakımından devlet çeşitli proje ve modeller geliştirmiştir. Bu modellerin ilki tek tip çok amaçlı kooperatif dediğimiz "Köy Kalkınma Kooperatifi" modelidir. Köy Kalkınma Kooperatiflerinin kurulmasına 1964 yılında başlanmıştır. Köy Kalkınma Kooperatiflerince uygulanacak projelere kaynak temin etmek için "Dış ülkelere işçi göndermede kooperatif kuran köylülere öncelik tanıma projesi" geliştirilerek yürürlüğe konulmuştur. 1965-1974 yılları arasında 1204 kooperatif projesine 42.277 kişilik işçi kontenjanı tahsisi yapılmıştır.

¹⁴ Haşmet Başar, Türkiye'de ve Dünya'da Kooperatif Kuruluşların Sosyo-Ekonomik Yapısı, Uludağ Üniv. Yay. Bursa: 1983. Sayı.128, s.53.

1969 yılında 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Bu kanunla kooperatifçilik çalışmalarında konu bazında ihtisaslaşma eğilimi başlamıştır. Ancak 1163 sayılı kanuna göre kurulan kooperatifleri tarımsal amaçlı kooperatifler ve tarım dışı amaçlı kooperatifler olarak ikiye ayırmak gerekir.¹⁵

Bugün Türkiye’de Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın ilgi alanında 21 ve Tarım ve Köy işleri Bakanlığı’nın ilgi alanında beş kooperatif bulunmaktadır. Her iki bakanlığa bağlı birim kooperatif sayısı 89.964 adet (STB’nin ilgi alanında faal 45.287 + faal olmayan 32.826= 78.113 / TKB’nin ilgi alanında 11.851 adet) ve her iki bakanlığa bağlı birim kooperatiflerinin ortak sayısı da 8.709.756 (STB’nin ilgi alanında 4.621.317 + TKB’nin ilgi alanında 4.088.439) civarındadır. Kooperatif Birliği sayısı 628 adet (STB’nin ilgi alanında faal 408 + faal olmayan 101 adet ve TKB’nin ilgi alanında 119 adet) Kooperatif Merkez Birliği sayısı 14 adet (STB’nin ilgi alanında faal olan 6 adet + faal olmayan 1 adet ve TKB’nin ilgi alanında 7 adet) olup, bunların katılımıyla Türkiye Milli Kooperatifler Birliği kurulmuştur.¹⁶

Bu verilen rakamlar içerisinde günümüzde ne kadarının faal ve işlerlik durumda olduğu ve faaliyetlerine devam etmekte olduğu ise bilinmemektedir. Belirli amaçları gerçekleştirmek için kurulmuş ama sadece kâğıt üstünde kalan birçok kooperatif olduğu bilinmektedir. Verilen rakamlar kooperatif sayı ve üyelerinin belli başlı kooperatif türlerinde toplandığını da bizlere göstermektedir. Toplam olarak bakıldığında da üye sayısı ve kooperatif çeşidi açısından Avrupa ülkelerine göre kıyasladığımızda bu sayılar yeterli gözükmemektedir.

Karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma esası üzerine kurulan kooperatifler, bazen bir kurtarıcı bazen de gereksiz kuruluşlar olarak görülmüştür. Küçük katılımlar değerlendirilerek büyük işler başarılmaya çalışılmış ancak meydana gelen iç ve dış olayların etkisiyle başarının yakalanamadığı da olmuştur. Bu durum ülkemizde uzun süre kooperatiflere karşı güven bunalımı oluşturmuştur. Gelişmiş ülkelerde birer ekonomik işletme gibi “üçüncü sektör” olarak ekonomide yerini alan, toplumsal rol oynayan ve birer istihdam kuruluşu olan kooperatifçilik, mevcut potansiyele rağmen ülkemizde istenilen seviyeye ulaşamamıştır. Buna

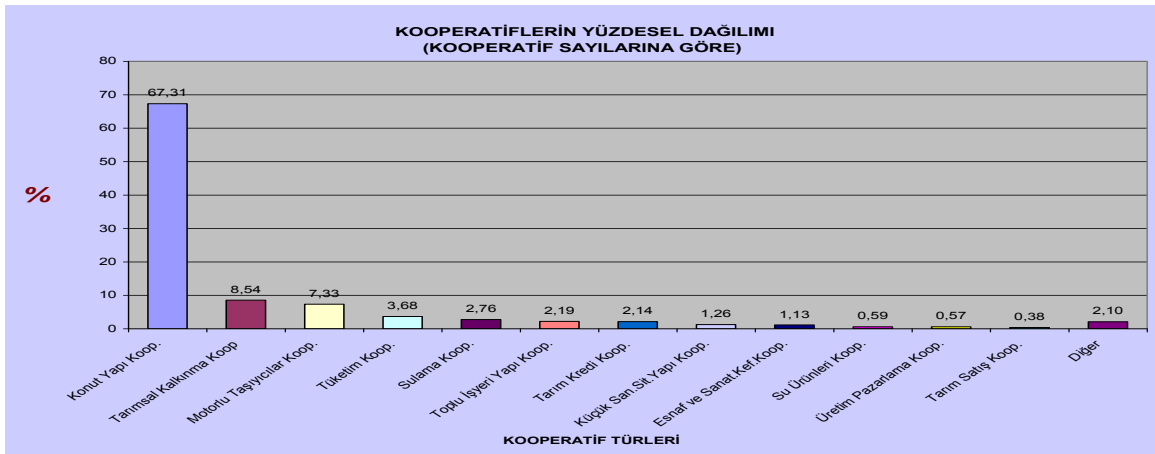
¹⁵ Gül den Berkman,., Sevin Osmay, 1984Sonrası Konut Kooperatifçiliği, Ankara, Konut Araştırmaları Dizisi: 16, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1996, s.76.

¹⁶ Sanayi ve Ticaret Bakanlığı. Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014. Ankara, 2010 s. 13.

neden olarak da gerekli düzenlemelerin zamanında yapılmamış olmasının yanı sıra konunun yeterince anlaşılamamış ve anlatılamamış olması gösterilebilir.¹⁷

Kooperatifleşme olgusu Türk toplumunun örfi ve geleneksel adetleri ile örtüşmesi toplum tarafından da bu organizasyon şeklinin çabuk benimsenmesi ve giderek geliştirilmesine ve yaygınlaşmasına öncülük etmiştir. Türk toplumunun paylaşımcı, insan odaklı yaşayış biçimi bugünü kooperatifleşme modellerinin de temellerini oluşturmaktadır. Kooperatifleşme Türk toplumunun sosyal hayatını oluşturan bir temel olmakla birlikte milletin yaşadığı zor ve sıkıntılı zamanlarında da birlik ve beraberlik düşüncesini sağlamlaştırarak bu güç dönemleri atlatmasını sağlamış ve yüzyıllardır ulus olma bilincinin önemli bir temel taşı olmuştur.

Şekil-1 Kooperatiflerin Yüzdesel Dağılımı (Kooperatif Sayısına Göre)



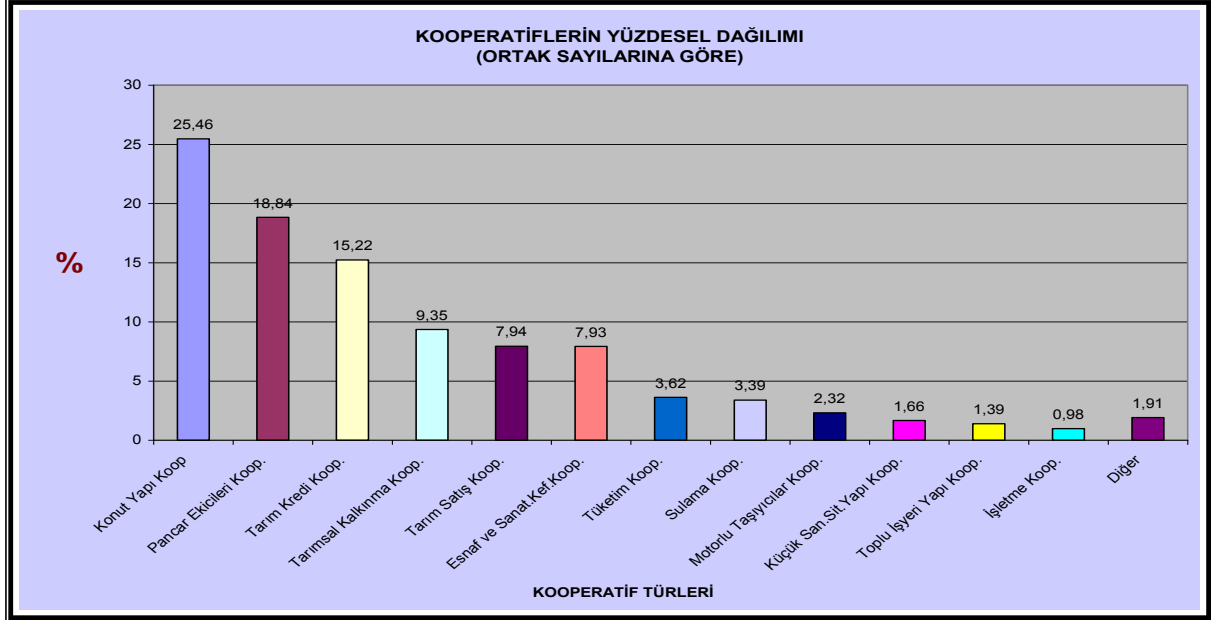
Kaynak: Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014, Ankara, 2010, s. 13.

Yukarıdaki tablo'ya bakıldığında ortak sayısı bakımından da yine konut yapı kooperatifleri ilk sıradadır. Toplam 8.446.469 kişiden 2.150.860 kişi konut yapı kooperatifi ortağıdır. Kooperatif ve ortak sayıları ile ilgili ayrıntılı analizler yapıldığında, tarımsal amaçlı kooperatiflerde kooperatif başına düşen ortak sayısının daha fazla, tarım dışı kooperatiflerde ise daha az olduğu görülmektedir. Ülkemiz kooperatifçiliğinin genel karakteristiği, az ortaklı kooperatif yapısının hâkim olmasıdır. Örneğin; en fazla kooperatif sayısına sahip olan konut yapı kooperatiflerinde kooperatif başına düşen ortalama ortak sayısı 50'nin altındadır. Bu sayılar günümüzde kooperatiflerin beklenen seviyelere ulaşmadığını ve işlerlik

¹⁷ Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği 2006 yılı 19. Olağan Genel Kurul Toplantısı, 29 Haziran 2007, Ankara, s.32.

kazanmadığını göstermektedir. Sadece belirli kooperatiflerde yığılmanın sebebi de insanların ihtiyaç duyduğu yaşamsal faaliyetlerini karşılayabilmek için oluşturdukları gözlenmektedir.

Şekil-2 Kooperatiflerin Yüzdesel Dağılımı (Ortak Sayılarına Göre)



Kaynak: Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014, Ankara, 2010, s. 13

Diğer taraftan, TÜİK verilerine göre, son beş yıla ilişkin olarak kurulan ve kapanan kooperatif sayılarına bakıldığında; en çok kurulan kooperatiflerin yapı kooperatifleri, tarımsal kooperatifler ve taşıma kooperatifleri olduğu anlaşılmaktadır. Diğer kooperatiflerin kuruluş sıklığı oldukça azdır. Keza, enerji sektöründe kooperatif kuruluşu hiç gerçekleşmemiştir.¹⁸

Bu perspektifte konut yapı kooperatifleri dayanışma ve iş birliği içinde konut ihtiyacını karşılamak üzere kurulan konut yapı kooperatiflerini oluşturan ekonomik gruplar daha çok orta ve alt grup gelir seviyesine sahip kişilerdir. % 68’lik bir payla ülkemizdeki en yaygın kooperatif türü olarak karşımıza çıkan konut yapı kooperatifleri, konut sektörü içerisinde önemli bir yere sahiptirler. Bu kooperatiflerin konut üretimindeki payı, inşaat sektörünün ekonomi içindeki payına, toplu konut arsa ve kredi desteğine, sosyo-ekonomik koşulların elverişliliğine bağlı olarak yıllar içinde değişiklik göstermiştir.

¹⁸ http://www.tuik.gov.tr/TÜİK_Kurulan_ve_Kapanan_Sirketler_Bulteni (21 Mart 2009).

Toplu konut kredisi ve arsa desteğinin verildiği yıllarda, sektör içindeki payları % 36'lara çıkan konut kooperatifleri, 2000'li yıllara kadar ortalama % 20'lik payları ile bu önemini korumuş, TOKİ uygulamalarının da olumsuz etkisiyle 2003 yılında % 10'a, 2005 yılında % 7'ye düşmüş, 2006 yılında göreceli bir artışla % 8'e yükselmiş, 2008 yılında ise % 6 seviyesine kadar gerilemiştir. Ancak, geçmişte yaşanan bazı olumsuzluklara ve mağduriyetlere rağmen halen kentleşme politikalarının önemli ve etkili bir aktörü olan konut kooperatiflerinin, ideal yönde gelişimi ile ilgili tedbirlerin alınması ve sektörde gerekli olan güven ortamının sağlanması yararlı görülmektedir. Bu şekilde ülkemizde görülen konut açığı probleminin daha sağlıklı ve uygun maliyetler ile daha çok insanı konut sahibi yapması, kooperatiflerin eskisi gibi önem arz etmesinden geçmektedir.¹⁹

Konut yapı kooperatifleri yapıları ve çalışma usulleri itibari ile dar ve orta gelirli insanların ev sahibi olmasını kolaylaştırmaktadır. Birçok özel sektör ve TOKİ uygulamalarına göre çok daha uygun koşul ve vadelerde konut ve yapı sahibi olma imkânı tanıyan kooperatifler, devlet desteği ve yardımlarıyla çok daha fazla insanın bu sektörde ki ihtiyacına karşılık verebilecek yapıya sahiptirler. Bunun için uygun araştırma ve yönlendirmelerle çok daha ucuz maliyetlere çok daha fazla insanın konut ihtiyacının karşılanması mümkün olabilecektir.

Aşağıdaki tablo'da 2007 yılı itibari ile ülkemizde ki kooperatiflerin türleri ve ortak sayıları bir tablo'da gösterilmeye çalışılmıştır. Tablo'da ki sayısal verilerden de anlaşılacağı üzere kooperatif sayıları ve ortaklık açısından yapı kooperatifleri diğer kooperatif türlerine göre fazladır. Bunun sebebi de insanların en tabii ihtiyacı olan konut ihtiyacının karşılanmasının ülkemizde ki zorlukları ve yüksek maliyetleri oluşturmaktadır. İnsanlar bu sorunun ve ihtiyacın çözümünü de birlikte kuvvet oluşturarak meydana gelen kooperatifçilikte bulmaya çalışmaktadırlar. Bunun yanı sıra kooperatif ortak sayılarının belirli kooperatif çeşitlerinde yığılmasının sebebi, insanların yaşamsal ihtiyaçlarını gidermek için zorunlu oldukları ihtiyaçları daha az maliyet ile karşılama isteğinden kaynaklanmaktadır. Konut ve yapı kooperatiflerinin de diğer kooperatiflerden ortak sayısı bakımından fazla olması insanların en tabii ihtiyacı olan barınma gereksinimini karşılamak için yüksek maliyet gerektiren konut finansmanı sorununu daha kolay ve yapıcı bir şekilde çözmekten kaynaklanmaktadır.

¹⁹ Selami Güney, Yapı Kooperatifleri ve Katma Değer Vergisi Kanunu, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt.13, Sayı.1 (2009), s.406.

Tablo-1 Türkiye’de Hizmet Türlerine Göre Faal Kooperatifler

Kooperatif Türü	Birim Koop. Sayısı	Ortak Sayısı
Tarımsal Kalkınma Koop.	7.280	778.572
Sulama Koop.	2.395	282.928
Su Ürünleri Koop.	511	27.275
Pancar Ekicileri Koop.	31	1.583.397
Tarım Kredi Koop.	1.926	1.284.737
Tarım Satış Koop.	330	678.928
Tütün Tarım Satış Koop.	46	29.830
Konut Yapı Koop.	35.052	1.460.211
Tüketim Koop.	1.523	251.418
Motorlu Taşıtlar Koop.	4.810	156.111
Esnaf Ve Sanatkârlar Kefalet Koop.	925	626.803
Küçük Sanat Koop.	100	7.524
Küçük Sanayi Sitesi Yapı Koop.	781	122.453
Turizm Geliştirme Kooperatifi	254	14.840
Üretim ve Pazarlama Koop.	291	21.625
Tedarik Koop.	2	18
Toplu İşyeri Yapı Koop.	1.167	84.078
Yayıncılık Koop.	32	622
Hamallar Taşıma Koop.	9	261
İşletme Koop.	354	58.459
Yardımlaşma Koop.	8	13.306
Eğitim Koop.	23	2.246
Bağımsız Tarım Satış Koop.	8	351
Temin Tevzi Koop.	199	5.242
Yaş Sebze ve Meyve Koop.	33	1.782
Genel Toplam	58.090	7.493.017

Kaynak: Türkiye Milli Kooperatifler Birliği web sayfası, <http://www.turkiyemillikoop.org.tr> (2008)

Bu tablo dünyanın hiçbir ülkesinde rastlanmayacak sayısal büyüklüğü ortaya koymaktadır. Öte yandan bu zenginlik bir başka açıdan da olumsuzluğu yansıtmaktadır. Çünkü ülkemizde kooperatiflerin kamuoyundaki imajı ve beklenen etkinliği sağlayamaması ise ciddi bir sorun olarak görülmektedir. Düşünelim ki bir ülkede kooperatifçilik toplam nüfusun yarısını içine alıyor ve aynı zamanda o ülkede kooperatifçilik bilinmiyor hatta kamuoyu oluşturma çabalarında hiçbir anlam ifade etmiyor. Demokratik kültürün gelişmediği toplumlarda hak arama ve hakları kullanma bilincinin de kendiliğinden gelişmesini beklemek olanaksızdır. Kooperatifçiliğe ülkemizde çıkar kapısı ve köşeyi dönme yolu olarak bakılmış ve bunun sonucunda kooperatiflerin büyük çoğunluğu beklenen faydayı sağlayamamıştır. Bu kötü imajın değiştirilebilmesi için bu alanda gerekli olan yenilikçi hareketlerin yapılmasını sağlamak halkın desteğini ve katılımını arttırmak, bu alanda gerekli hukuksal ve denetimsel yönlerin gelişmesini sağlamak gerekmektedir.²⁰

İnsanların birlikte iş yapma yardımlaşma ve dayanışma yapısı olarak birlikte bir işi başarma ve birbirlerinin eksikliklerini giderme yöntemi olan kooperatifler gerekli önem ve bilinç düzeyine ulaşamamıştır. Devletin ve dünya’da ki finansal sistemin insanları bireysel ya da özel sermaye yapılarına yöneltmesi finansal krizlerinde temel sorununu oluşturmakta ve insanları yalnızlaştırarak sorunların çözülmesini daha da zorlaştırmaktadır. Hayatta sorunların çözümü birlikten ve yardımlaşmadan geçtiği gibi finansal sorunların çözümünde ya da ekonomik ihtiyaçların giderilmesinde de birliktelik ve yardımlaşma sorunlarının ve eksikliklerin giderilmesinde en önemli yöntem olacağı çok açıktır.

Kooperatif tarzı yapılanmalar sadece ekonomik ihtiyaçları giderme de insanlara değer katmakla kalmamıştır. Bununla birlikte insanlara ve sosyal katkının yanı sıra birliktelik duygusunun edinilmesinde, bencillik duygusunun ortadan kalkmasında, paylaşmanın ve birlikten kuvvet doğar düsturunun hayata geçirilmesinde önemli bir yapı ve mekanizma olarak karşımıza çıkmaktadır.

Doğru bir şekilde çalıştırıldığında kooperatifler sosyal ve ekonomik birçok problemin çözümünde çok önemli bir rol oynayacaktır. Kooperatifçilik bir uygulama modeli olarak değil; toplumsal bir yaşam biçimi olarakta görülmelidir. Bu şakide uygulanması halinde kooperatiflerinde başarısının arttıracağı düşünülmektedir.

²⁰ Anonim, Türkiye’de Kooperatifçilik, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Yayın No: 88, Ankara 1997, s.84.

Geçmiş örneklere de bakacak olursak tarihimizde uygulanmış olan Ahilik ve Yoncalık sistemleri uygulandığı zamanlarda hem ekonomik hem de sosyal açıdan birçok başarılı sonucu beraberinde getirmiş ve sistemin düzgün bir şekilde yürümesini sağlamıştır. Ahilik ve Yoncalık sistemi toplumsal ve ekonomik birçok sorunun çözümünü, devlete veya yargı organlarına bırakmadan kendi içersinde adalet ve hâk usulüne göre çözmüş ve kendi hukuksal sistemini oluşturarak sorunların çözümünü çok daha kolay ve yaptırımcı bir şekilde çözülmesini sağlamıştır. Ahilik ve Yoncalık sistemini sosyal hayatın düzenlenmesinin yanı sıra ekonomik sorunların çözümünde de finansal kuruluşlara ihtiyaç bırakmadan ve daha az külfetle daha çok fayda sağlama imkânı sağlamaktadır.²¹

Bu şekilde finansal sorunların çözümü de kolaylaştırmakta ve ekonomik ve finansal hayatın da düzenlemesi amaçlanmaktadır. Bu sistemler uygulandığı zamanlarda ekonomik ve sosyal faydanın yanında yetişmiş insan gücünün oluşmasında da büyük bir önem arz etmekteydi. İnsanların faaliyet gösterdiği iş sektöründe işlerini daha iyi öğrenmelerini, bilemediklerini ya da yardıma ihtiyaç duyduklarında, yardım almaları konusunda teşkilatlanmış yapıları sayesinde yardımlaşma ve dayanışmanın ortaya çıkmasını sağlamaktaydılar. Günümüzde'de bu sistemin doğru bir şekilde uygulanması birçok sorunun kendiliğinden çözülmesini sağlamanın yanında, kooperatiflerin diğer sorumluluğu olan sosyal ihtiyaçlarında giderilmesinde önemli bir etken olacağını düşünülmektedir.

Ekonomik birimler her zaman belirli bireysel amaçların gerçekleştirilmesi için yeterli maddi kaynağa, bilgiye, güce ve yeteneğe sahip değillerdir. Bu durum da bireysel amaçlar takip edilemez, bireysel çıkarlar korunamaz ve kaynaklar etkin bir şekilde kullanılamaz. Ortak çıkarları açısından, piyasadaki eksik rekabet şartlarından, gelir dağılımında ki dengesizlikten ya da ekonomideki yetersizlikten zarar gören tüm ekonomik birimler, üretimdeki ve piyasalardaki zorlukları aşmak, bozulmuş olan bireysel dengeyi yeniden oluşturmak amacıyla tek başlarına hareket edebilecekleri gibi aynı sorundan etkilenmiş olan diğer ekonomik birimlerle birlikte hareket ederek, bu sorunların üstesinden gelebilirler.²²

Sosyal faydayı göz önünde bulunduran örgütlenme modeli kooperatif yapılanmadır. Bu nedenle hayatın her alanında kooperatifler kurularak bireysel ve toplumsal ihtiyaçların karşılanması mümkün görünmektedir. Kooperatif örgütlenmenin geliştirilerek yaygın hale

²¹ Sebahattin Güllülü, Ahi Birlikleri, İstanbul 1977, s.49.

²² Mikail Bayram, Ahi Evren ve Ahi Teşkilâtının Kuruluşu, Konya 1991, s.130-132.

getirilmesi siyaseten öncelikli tercih olarak ortaya konabildiği takdirde teşvik edici unsurların geliştirilmesi gerekmektedir.

Kooperatifler tekelci ve spekülâtif sermaye kesimlerine karşı toplumun güçsüz kesimlerini birleştirerek onların ekonomik yönden savunmalarını yapmayı amaçlayan evrensel nitelikli kuruluşlar olarak da ifade edilmektedir. Kooperatiflerin bireyin bireysel kalkınma haklarını, toplumun, toplumsal kalkınma haklarına dönüştüren ve rekabetin işlemlerini sağlayarak sosyal adaleti, sosyal gelişmeyi ve sosyal dengeyi gerçekleştiren önemli kuruluşlar olduğu belirtilmektedir.²³

Amacı elde etmek için kullandığı araçlar; işgücü ve parasal katkılar, karşılıklı yardımlar, dayanışma ve kefaletlerdir. İşgücü ve parasal katkılardan kasıt kooperatifin “kişisel” yönünü ve Türk kooperatifçiliğinin sermayeyi öngördüğünü belirtmektir. Karşılıklı yardımlaşma ile karşılıklı özveriler, sınırlanmalar, yoksun kalma ve ortaklar arası yardım girişimleri ifade etmekte ve kooperatifin felsefi ve ahlâkî temeline atıf yapılmaktadır. Dayanışmadan kasıt, karşılaşılan güçlüklerin üstesinden gelebilmek amacıyla maddi ve manevi yönden birliktelik sağlanması ortakların birbirleri için özveride bulunmaları gerekmektedir.

Kooperatiflerde ekonomik birimler her zaman belirli bireysel amaçların gerçekleştirilmesi için yeterli maddi kaynağa, bilgiye, güce ve yeteneğe sahip değildirler. Bu durum da bireysel amaçlar takip edilemez, bireysel çıkarlar korunamaz ve kaynaklar etkin bir şekilde kullanılamaz. Ortak çıkarları açısından, piyasadaki eksik rekabet şartlarından, gelir dağılımında ki dengesizlikten ya da ekonomideki yetersizlikten zarar gören tüm ekonomik birimler, üretimdeki ve piyasalardaki zorlukları aşmak, bozulmuş olan bireysel dengeyi yeniden oluşturmak amacıyla tek başlarına hareket edebilecekleri gibi aynı sorundan etkilenmiş olan diğer ekonomik birimlerle birlikte hareket ederek, bu sorunların üstesinden gelebilirler.

²³ Temur Kurtaslan, “Kooperatiflerin Piyasa Ekonomisindeki Yeri ve Önemi”, Karınca Dergisi, Sayı.811, s.15.

Aşağıdaki tabloda ülkemizde kapanan kooperatiflere ilişkin sayısal bilgiler yer almaktadır

Tablo-2 Tasfiye Halindeki Kooperatif Çeşitleri Ve Sayıları

	SAYI	YÜZDE
Tarımsal Kalkınma Kooperatifi	6	38,50%
T.H. Kalkınma Kooperatifi	9	7,30%
Konut Yapı Kooperatifleri	13	15,60%
T.H. Konut Yapı Koop.	3	23,00%
Esnaf Kooperatifleri	2	15,60%
T.H. Esnaf Kooperatifleri	8	2,20%
Su Ürünleri Kooperatifleri	2	0,60%
T.H Otobüs-Nakliyeciler Kooperatifleri	2	5,60%
Tasfiye Halinde Motorlu Taşıyıcı Kooperatifleri	8	0,60%
Tüketim Kooperatifleri	4	5,60%
Tasfiye Halinde Tüketim Kooperatifleri	1	2,20%
Sulama Kooperatifleri	1	3,40%
Tasfiye Halinde Sulama Kooperatifleri	0	
Turizm Geliştirme Kooperatifleri	1	1,10%
Kömür Temin Tevzi Kooperatifleri	0	0,00%
Tasfiye Halinde Balıkçılık Temin Tevzi	1	1,10%
Toplam	61	100%

Kaynak: Türkiye Milli Kooperatifler Birliği web sayfası <http://www.turkiyemillikoop.org.tr> (2008)

Kapanan kooperatiflerde de, açılan kooperatifler paralelinde bir durum söz konusudur. Sayı olarak fazla olan yapı kooperatiflerinde kapanma hali diğerlerine göre yüksektir. Burada şunu belirtmek gerekir ki, diğer ticaret şirketi türlerinde olduğu gibi kooperatiflerde ekonomik sebepler yüzünden piyasadan çekilme gibi bir durum çok fazla belirgin değildir. Özellikle yapı kooperatifleri inşaatların tamamlanması yani kooperatifin amacının gerçekleşmesi ile kapanmaktadırlar.

Yine, diğer kooperatiflerde, kooperatiflerden beklenen amacın ve gayenin gerçekleşmemesi veya diğer bir kooperatifle birleştirilmeleri gibi durumlar da söz konusu olabilmektedir. Ancak perakende sektöründe faaliyet gösteren tüketim kooperatiflerinin kuruluş sayılarındaki düşüş ve kapanış sayılarındaki artış, sektörde rekabet edememeleri nedeniyle ortaya çıkan bir durumdur.

2.1.4. Yapı Kooperatifçiliği

Yukarıda dar ve geniş anlamları bakımından tanımları yapılan kooperatifler dikkate alındığında, konut kooperatifleri için “katılımcıların konut ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kurulan ortaklık” şeklinde bir tanım yapmak mümkündür.

Konut yapı kooperatifleri, ev sahibi olmak istedikleri halde, kendi güçlükleriyle bu işi başaramayanların bir araya gelmeleriyle doğan örgütlerdir. Bunların bir özelliği, amaçlarının gerçekleştirilmesiyle fonksiyonlarını bitirmesi ve tasfiyeye gitmesidir.²⁴ Yapı kooperatifleri anasözleşmesi 6'ncı maddesine göre; konut yapı kooperatifleri, gayrimenkul iktisap eder, kiralar, kiraya verir, satar ve benzeri tasarruflarda bulunur, aynı hakları tesis eder, arsa ve arazi satın alır, birleştirir, imar durumuna uygun biçimde böldürerek, ortaklarına konut yaptırır, yaptırılan konutların mülkiyetini ana sözleşmesinde ki esaslarına göre ortaklarına aktarır, kredi ihtiyacı için ipotek tesis edebilir. Konut yapımının mali yetersizlik nedeniyle imkânsızlaşması halinde, kooperatife ait arsayı parselleyerek, genel kurulca karara bağlanması şartıyla kura ile ortaklarına dağıtır. Konut yapı kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır.²⁵

Amacı, ortaklarının gereksinimleri doğrultusunda faaliyet göstermek olan bu kooperatifler, kâr amacı gütmeklerinden, ekonomik faaliyetlerde sosyal içerikli kuruluş niteliğindedirler. Bu özellikleri sonucu, dar ve orta gelirli kitlelerin konut sahibi olmaları için kooperatifleşmeleri devlet tarafından özendirilmiş ve krediler yoluyla desteklenmiştir. Böylece, özel girişimcilerin karşılayamadığı konut gereksinimi, kooperatiflerce karşılanmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede kooperatiflerin üretecekleri konutların kredi ile desteklenebilmesi için bazı standartlar geliştirilmiş (yüzölçümü, kullanılacak malzeme vb.) ve çok sayıda konutun daha kısa zamanda üretilmesi, maliyet unsurlarında (arsa, yapı malzemeleri, plan

²⁴ İhsan Memiş, Kooperatifçiliğin Düşünce Tarihi ve Uygulaması, Ankara: Başarı Matbaacılık, 1985, s.68.

²⁵ M. Altuğ İmamoğlu, Yapı Kooperatifleri ve Gayrimenkul İşlemleri, Ankara: Yazıt Yayınları, 2007, s.123.

proje hizmetleri vb.) rasyonellik sağlanması ve sonuçta asgari maliyetlerle üretim yapılarak alım gücü düşük, dar ve orta gelirliilerin konut sahibi olmaları amaçlanmıştır.²⁶

2.1.4.1. Yapı Kooperatifçiliğinin Tarihi Gelişimi

Cumhuriyet Türkiye'si'nin başlangıcında benimsenen milli zenginliğin yaratılması, bu bağlamda sanayileşme ve kalkınmanın sağlanmasına yönelik politikalar çerçevesinde başlayan kentleşme, II. Dünya Savaşı'na kadar yavaş bir süreç takip etmiş ancak 1950'li yıllardan sonra kentleşmeye bağlı faktörlerdeki gelişime paralel olarak ivme kazanmıştır. Hızlı kentleşmenin sonucu olarak diğer sosyal ve ekonomik etkiler bir yana önemli bir konut ihtiyacı doğmuştur.

Bu süreçte konut ihtiyacı olan insanların önemli bir bölümü, dar gelirli bütçeye sahip ve üretilmiş bir konutu satın alabilmek için ekonomik gücünden mahrum bir profile sahiptir. Diğer yandan devletin hızla artan konut açığını kapatmaya yönelik çabalarının ise çok sınırlı kaldığını görünmektedir. Doğal olarak bu süreç, kentlerde tampon bölgeler yaratarak, yoğun bir gecekondulaşma oluşumunu tetiklemiş ve bugün de varlığını kısmen koruyan kentleşme sorunlarına neden olmuştur.²⁷

Ülkemizde 1969 yılında çıkartılan 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile birlikte kooperatifçilikte yeni bir dönem başlamıştır. Bu yeni dönemde Türkiye gerçeğine bağlı olarak “konut kooperatifçiliği” türü hızla gelişmiştir. Sektörel olarak bakıldığında, kooperatifçiliğin geliştiği diğer ülkelere nazaran farklı bir sektörel kooperatifçiliğin gelişimi ilginç olarak yorumlanabilir. Uluslararası bir kurum olan kooperatifçiliğin, yerel ihtiyaçlar çerçevesinde farklı yönde gelişiminin bir örneğini de konut kooperatifçiliği oluşturmaktadır.

Konut kooperatifçiliği 1981-1984 yılları arasında yapılan toplu konut düzenlemeleri ve bunlara bağlı uygulamalardaki gelişmeler sonucunda 1984 yılından sonra yeni bir ivme kazanmıştır. Nitekim 1991 yılı itibariyle kurulmuş konut kooperatiflerinin; %21'i 1984 yılı öncesindeki yaklaşık 43 yıllık süreç içinde kurulan kooperatifler, diğer %79'u ise kalan 7 yıl içinde kurulan kooperatiflerden oluşmaktadır. Konut kooperatifçiliğindeki bu dönem içinde konut kooperatiflerinin toplam konut üretimine olan katkıları önemsenecek boyutlara ulaşmıştır. 1980 yılında toplam konut üretimindeki kooperatif konutlarının yüzdesi % 8,7 iken

²⁶ Hakan Koç, Kooperatifçilik Bilgileri, 2. Basım, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 2001, s.57.

²⁷ Berkman, Osmay, s.30.

bu oran; 1990 yılında %25,2'ye ulaşmıştır. Keza kooperatiflerin üretilen toplam yüzölçümündeki payı da aynı oranda yükselmiştir.²⁸

Ülkemizde devletin genel olarak, kooperatiflere destek olmayan tutumuna ve kooperatifçiliğe ilişkin bazı temel sorunların çözülmemiş olmasına karşın 1980 sonrasında hem birim kooperatiflerin ve üyelerinin; hem de bu kooperatiflerin oluşturdukları birliklerin ve merkez birliklerinin sayısında büyük artışlar olmuştur. Bu süreçler içinde; toplu konut kredilerinin konut maliyetleri içindeki yeri 1985'lerde % 80'lerden 1990'ların sonunda % 15'lerin altına düşmüştür. 1998'de ikinci konut hamlesi adı altında başlatılan ve kredilendirmeyi kapsam ve miktar olarak geliştiren uygulama sürdürülememiş, 6 Kasım 1998'den itibaren, toplu konut kredileri kooperatiflere ödenmemeye başlanmıştır. Bu dönemde, toplu konut fonundan desteklenerek üretilen konutların % 85 kadarını kooperatifler üretmişlerdir. Toplu konut kredileri içinde kooperatiflerin payı % 97'dir.²⁹

Tablo-3 Konut yatırımlarında kamusal, özel, ve kooperatif kesimlerinin göreceli payları (1993-2006)– yapı izinlerine göre dağılımı

YILLAR	YAPI İZİNLERİNE GÖRE KONUT YATIRIMLARI (Milyar TL) 1993-2006						
	Toplam	Kamusal Kesim		Özel Kesim		Kooperatif Kesimi	
	Milyar TL	Milyar TL	%	Milyar TL	%	Milyar TL	%
1993	778.630	3.384	0,4	750.812	96,4	24.434	3,1
1995	255.290	19.643	7,7	168.605	66,0	67.042	26,3
2000	3.662.767	103.300	2,8	2.373.401	64,8	1.186.066	32,4
2002	5.989.928	207.442	3,5	4.840.841	80,8	941.645	15,7
2003	9.466.981	179.339	1,9	8.186.770	86,5	1.100.872	11,6
2004	16.856.066	249.705	1,5	15.060.297	89,3	1.546.054	9,2
2005	29.245.919	2.685.670	9,2	24.428.076	83,5	2.132.173	7,3
2006	40.450.508	1.865.565	4,6	35.164.394	86,9	3.420.549	8,5

Kaynak : Türkent 2006 yılı 19.olağan Genel Kurul Toplantısı, DİE Yapı İstatistikleri (2006)

²⁸ Berkman, Osmay, s.36.

²⁹ Ziya Gökalp Mülayim, Kooperatifçilik, s.13.

2000’li yıllara gelindiğinde devletin Toplu Konut idaresi aracılığıyla konut üretimini arttırdığı, konut yatırımlarında da özel kesimin payının, kooperatiflerin payına göre arttığı gözlenmektedir. Tablo 3’de belirtildiği üzere konut yatırımlarında kooperatiflerin payı 2000 yılında % 32,4 iken bu oran 2003’te %11,6’ya ve 2005 yılında % 7,3’e düşmüştür. 2006 yılında, banka kredilerinin açılması, bu arada mortgage kredi yasasının çıkma beklentisiyle bu pay %8,5’e yükselecek, %1,2 bir artış göstermiştir.³⁰

Türkiye’de kooperatifçilik denildiğinde akla öncelikle konut kooperatifçiliği gelmektedir. Gerek ortak sayısı, gerekse ekonomik büyüklükler açısından konut kooperatifleri kooperatifçilik sektörünün lokomotifi, itici gücü olmuştur. Yukarıda da belirtildiği üzere bu durum ülke ihtiyacına göre kurumların şekillenmesinden kaynaklanmaktadır. Tablo 3’de görülmekte olan istatistiksel bilgiler konut kooperatiflerinin oransal çokluğu hakkında genel bir fikir vermektedir.

Planlı kalkınma dönemine geçildikten sonra hemen her alanda yaşanan gelişme ve çeşitlilik kooperatifçilikte de kendini göstermiş ve bugün itibarıyla toplu konut ve işyeri yapımı, üretim, pazarlama, temin ve tevzii faaliyetleri, tarım ve tarımsal sanayi, esnaf ve çiftçi kredi ve kefalet hizmetleri, taşıma sektörü gibi çok geniş bir alanda 26 ayrı türde 8,5 milyonu aşan ortak sayısı ile yaklaşık 60 bin kooperatif faal olarak sosyal ve ekonomik işlevlerine devam etmektedir. Ayrıca başta İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Kayseri gibi büyük şehirlerimizde olmak üzere pek çok bilinen toplu konut projesi de kooperatiflerce oluşturulmuştur.³¹

Halen Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Tarım ve Köy işleri Bakanlığının görev ve sorumluluk alanında faaliyet gösteren 26 ayrı türde 88.752 kooperatif bulunmakta olup, bunların ortak sayıları toplamı ise 8.492.345’dir. Kooperatifler içinde sayıca en fazla sayıya sahip olan tür yapı kooperatifleridir. Toplam 60.092 yapı kooperatifi bulunmaktadır ki, bu rakam toplam kooperatif sayısı içinde % 68’lik bir payı ifade etmektedir. Ortak sayısı bakımından da yine yapı kooperatifleri ilk sıradadır. Toplam 8.492.345 kişiden 2.200.215 kişi yapı kooperatifi ortağıdır. Bu rakamlardan anlaşılabacağı üzere ülkemizde kooperatifler, sayısal

³⁰ İlhan Tekeli, Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Turhan Kitabevi, Ankara 1982, s. 330.

³¹ DPT, Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2011).

açından önemli bir büyüklüğe ulaşmış durumdadır. Ancak ortak sayısı itibariyle, bugün ülke nüfusumuzun sadece %10'una yakını kooperatiflere ortaktır.³²

Son beş yıllık kooperatif kuruluşu rakamlarına bakıldığında, yılda ortalama 2.100 kooperatif kurulmakta olup, bu sayının yaklaşık 1000 adedi konut yapı ve iş yapı kooperatifleri oluşturmaktadır. Bu sayılardan da anlaşılacağı üzere günümüzde de ülkemizde en çok faaliyette bulunan ve üye sayısı en fazla olan kooperatif çeşidi konut yapı kooperatifleridir. Ülkemizde en yaygın olarak görülen kooperatif türü konut yapı kooperatifidir. Öte yandan küçük sanayi siteleri ve toplu işyeri yapı kooperatifleri de ülkemizde yapı kooperatifleri başlığı altında faaliyet göstermektedir.

Konut ve yapı gereksiniminin, bireysel olduğu kadar toplumsal bir karakter taşıdığı söylenebilir. Ayrıca, birim konut sayısı ve birim konut başına harcanabilen gelir miktarı, konut talebinin boyutunu ortaya koymaktadır. Demografik faktörler yanında, sosyal, psikolojik ve ekonomik faktörler de bu talebi etkilemektedir. Burada açıklanması gereken diğer bir kavram da, "konut talebinin tahminidir. Bu hususta ya ekonomik incelemeler, ya da tarama tipi araştırmalar yapılabilir. Birincisiyle, gelir ve fiyat esnekliklerinin konut talebi üzerindeki etkilerinin sayısal sonuçları saptama ikincisiyle, hane halkının davranışları daha geniş toplumsal bir çerçeve içinde ele alınır. Konut gereksinimi, talebi belirleyici rol oynamaktadır. Birçok sanayi kolunu dolaylı ve dolaysız etkilemesi nedeniyle, yoğun bir ekonomik faaliyet alanı olan konut üretimi ise ekonomiyi sürükleyici bir sektör niteliği gösteren inşaat sektörü içinde çok büyük ağırlığa sahiptir. Konut kesimiyle ilgili politikalar da, bu kesimin etki alanının genişliği ve sosyal ağırlığı dolayısıyla temel politikalar arasında yer almaktadır.³³

Ortak sayısı bakımından da yine konut yapı kooperatifleri ilk sıradadır. Toplam 8.446.469 kişiden 2.150.860 kişi konut yapı kooperatifi ortağıdır. Kooperatif ve ortak sayıları ile ilgili ayrıntılı analizler yapıldığında, tarımsal amaçlı kooperatiflerde kooperatif başına düşen ortak sayısının daha fazla, tarım dışı kooperatiflerde ise daha az olduğu görülmektedir. Ülkemiz kooperatifçiliğinin genel karakteristiği, az ortaklı kooperatif yapısının hâkim

³² Rasih Demirci, "Kooperatifçilikte Devlet Müdahalesi", Karınca Dergisi Aralık 1998, Sayı.744, s.6.

³³ Şerafettin Gökalp. Açıklamalı Yapı Kooperatifleri ve İlgili Mevzuat İstanbul: İnkılap Kitabevi, 1987. s.88.

olmasıdır. Örneğin; en fazla kooperatif sayısına sahip olan konut yapı kooperatiflerinde kooperatif başına düşen ortalama ortak sayısı 50'nin altındadır.³⁴

Teşvikler sonucu Türkiye'de çok sayıda yapı kooperatifi kurulmuştur. Kuruluş amaçları olarak bu kooperatifler "daimi konut (ikametgâh)" ve "ikinci konut (yazlık v.b.)" üretenler şeklinde ikiye ayrılabilir. İkinci konut üreten kooperatifler kamu desteği sağlayamamalarına rağmen, sayı itibarıyla yüksek düzeylere çıkmışlar ve genellikle belirli bir ödeme gücüne sahip kitlelere hitap ettikleri için finansman güçlüklerini daha kolay aşabildiklerinden konut üretiminde başarı sağlayabilmişlerdir. Ancak, zamanla bu tip kooperatiflerin işleyişlerinde de aksaklıklar ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu aksaklıkların, esas itibarıyla, kurulan her yeni ikinci konut üreticisi kooperatifin giderek ödeme gücü azalan kitlelere yönelik olması nedeniyle finansman sorunlarının büyümesinden ve sık sık karşılaşılan yönetim sorunlarından kaynaklandığı söylenebilir.

Bugün Türkiye'de inşaat faaliyetine başlamamış, ancak ortaklarından aidat, gider karşılığı v.b. yollarla para alan ve faaliyette olduğu izlenimi verilen çok sayıda ikinci konut üreticisi kooperatif bulunmaktadır. Kuşkusuz yapı kooperatifçiliği yönünden zaman içerisinde ortaya çıkan ve son yıllarda ağırlaşan bu tip sorunlar kooperatifçiliğe güveni sarsmış ve konut üretiminin kooperatifler aracılığıyla mümkün olamayacağı düşüncesi yaygınlaşmıştır.³⁵

Yapı kooperatiflerin inşaatına başlayıp zamanında bitirilemeyen tüm yapılar geçmişten günümüze kooperatiflere olan güveni azaltmış ve bunun sonucu olarakta kooperatiflerin başlıca sorunu olan finansman ihtiyacı sıkıntısı daha da artmıştır. Güven bunalımı aşılması gereken en başlı sorunların başında gelmekte ve finansal sorunların giderilmesinde de zincirleme bir etki ile çözüme etki edecek en başlı etken olarak yer almaktadır.

³⁴ Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014, Ankara, 2010, s. 13.

³⁵ Ethem Öz, Türkiye'de Konut Sektörü ve Sorunları, Ankara: Türkiye İş Bankası, 1983, s.56.

Tablo-4 Türkiye’de Hizmet Türlerine Göre Faal Kooperatifler

KOOPERATİF TÜRLERİ	FAAL OLAN		FAAL OLMAYAN		TOPLAM		TERKİN OLAN	
	KOOP. SAYISI	ORTAK SAYISI	KOOP. SAYISI	ORTAK SAYISI	KOOP. SAYISI	ORTAK SAYISI	KOOP. SAYISI	ORTAK SAYISI
KONUT YAPI	29.558	1.222.024	29.534	927.346	59.092	2.149.370	18.974	817.282
TÜKETİM	1.189	199.922	2.039	105.348	3.228	305.270	1.088	101.542
MOTOR.TAŞ.	5.438	178.398	1.006	17.602	6.444	196.000	438	9.608
ES.SAN.KEF.	942	659.227	55	10.831	997	670.058	8	743
KÜÇ.SANAT	92	6.132	249	4.543	341	10.675	90	4.696
KÜ.SAN.SİT.YA.	759	115.109	351	25.073	1.110	140.182	172	14.548
TEMİN TEVZİ	182	17.664	166	6.102	348	23.766	78	2.578
TURİZM GEL.	257	14.160	140	3.662	397	17.822	93	4.126
ÜRETİM PAZ.	276	21.626	224	4.986	500	26.612	83	4.890
TEDARİK	1	18	7	599	8	617	0	0
TOP. İŞ.YAP.	1.114	82.251	811	34.714	1.925	116.965	447	18.788
YAYINCILIK	24	597	12	241	36	838	5	46
HAMAL.TAŞI.	9	547	2	7	11	554	1	14
İŞLETME	437	75.051	65	7.804	502	82.855	86	9.171
SİGORTA	0	0	1	0	1	0	1	1.224
TARIM SATIŞ	331	663.866	1	4.271	332	668.137	109	65.776
YARDIMLAŞMA	14	19.086	4	73	18	19.159	2	12
EGİTİM	19	2.185	5	161	24	2.346	7	251
BAĞIMSIZ T.S.	6	1.478	17	749	23	2.227	3	49
TÜTÜN T.S.	34	20.765	37	5.633	71	26.398	5	105
Y.SEBZE MEYVE	29	2.084	5	105	34	2.189	2	14
TOPLAM	40.711	3.302.190	34.731	1.159.850	75.442	4.462.040	21.692	1.055.453

Kaynak: Sanayi ve Ticaret Bakanlığı web sayfası, (2008).

Tablo’da belirtildiği üzere terkin edilenler ile birlikte toplam kooperatif sayısı 58.090 iken konut kooperatiflerinin sayısı 35.052’dir. Değişik bir ifade ile Türkiye’deki toplam kooperatiflerin %80’i konut kooperatifidir. Yine terkin edilen kooperatiflere ait ortak sayıları dahil olmak üzere tüm kooperatiflerin toplam ortak sayısı 7.493.017’dür. Bu sayının 1.460.211’si konut kooperatiflerine ait ortak sayısıdır. Bu durumda toplam kooperatif ortaklarının %54’ü konut kooperatif ortaklarından oluşmaktadır. Esasen kooperatif sayısı

oranı (%80) ile ortak sayısı oranı (%54) arasındaki fark, tarım satış ve tarım kredi kooperatiflerinin ortak sayılarının ülkemize özgü koşullar çerçevesinde çok yüksek sayıda olmasından kaynaklanmaktadır. Ülkemizde konut kooperatifçiliği 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu dahilinde faaliyet gösteren kooperatifler ve bunların üst birlikleri tarafından yürütülmektedir.³⁶

2.1.4.2. Yapı Kooperatiflerinin Tarihi

İnsanın var olduğu zamandan beri barınma ihtiyacı da var olmaktadır. Bu gereksinimi gidermekte insanın kendini ve çevresini öğrendiği zamandan beri barınma ihtiyacını giderme gereksinimini gidermede ihtiyaç olmuştur. Bununla birlikte artan insan sayısı ve birlikte yaşamın öğrenilmesi ve ihtiyaç haline gelmesi konut ihtiyacını da doğurmuş ve bu gereksinimi giderme çalışmalarına başlanmıştır.

2.1.4.2.1. Dünya’da Yapı Kooperatiflerinin Tarihi Süreci

Bilinen tarihe göre ilk toplu konut uygulaması M.Ö. 2500 yılında Mısır’da Kahun yerleşmesinde karşımıza çıkmaktadır. Piramid’lerin inşaatında çalışan işçiler için planlandığı tahmin edilen yerleşme birbirinin tıpatıp aynı olan konutlardan oluşmaktaydı. Benzer bir şemanın beş yüzyıl sonra yine Mısırdaki Teli el Amarna yerleşmesinin işçi aileleri için planlanmış olan bölümünde de tekrarlandığı görülmektedir.

Endüstri devrimi ile beraber sadece üretim teknolojileri ve örgütlenmesi değil, aynı zamanda toplumsal yapının tümü köklü bir biçimde değişmiştir. Bu dönüşüm sürecinin konut üzerindeki en büyük etkisi demografik yoğunlaşmayla olmuştur. Tarım üretkenliğinin artması nüfusun hızla artmasına yol açmış ve endüstriyel üretkenlik yoğunlaştırılmıştır. Bu durumun nüfusun hareketini ve yoğunluğunu arttırmaya yönelik farklı etkileri olmuştur.³⁷

Modern endüstri daha çok sayıda insanı doğrudan üretim sürecinin içine çekerek, sürekli genişleme ve yoğunlaşma potansiyeli taşıyan endüstri merkezleri yaratmıştır. Bu merkezlerin değişik tipte sektörleri barındırması, farklı yerleşmelere ve genişlemelere yol açmıştır. Bu dönemde hızlanan demir yolu yatırımları, uzak mesafe taşımacılığını da kolaylaştırmış, yoğunlaşmaya elverişli merkezlerin oluşmasını hızlandırmış ayrıca şehiriçi taşımacılığı ile yerleşmenin sağlanması kolaylaşmış ve genişlemeler kolaylaşmıştır.

³⁶ Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği 2006 yılı 19. Olağan Genel Kurul Toplantısı, 29 Haziran 2007, Ankara, s.37.

³⁷ Hakan Koç, Kooperatifçilik, Gazi Büro Kitabevi, 1995, Ankara, s. 12.

Gelişen, genişleyen ve yeni oluşan bu merkezlerde ticaretin yoğunlaşması ve modern toplumun gereksinimlerini karşılayacak hizmet sektörlerinin de devreye girmesi, nüfusu arttıran, toplumsal işlevleri çoğaltan, yeni mekanizmalar üreten bir işlev görevi görüyordu. Bütün bu dönüşümler her şeyden önce olağandışı bir konut gereksinimini beraberinde getiriyordu. Sözü edilen nüfus artışının ve yoğunlaşmasının odaları olan kentlerin ne mevcut konut stokları, ne de yönetim kurumları bu ölçekteki bir gereksinime yanıt verebilecek durumdaydı. Bunun tarihsel anlamı da sanayileşme sürecine öncülük eden ülkelerde kentsel konut; ekonomik, politik ve kültürel alt sistemlerin köklü bir biçimde dönüşmesi, toplumsal olarak yeniden inşa edilmesi demektir.³⁸

Toplu konut 19. yy. Avrupa'sının ve Amerika'sının sanayileşen bölgelerindeki düzenli nüfus artışının ve yoğunlaşmasının sonucunda ortaya çıkmıştır. Düzenli nüfus artışı ve yoğunlaşması, aynı zamanda da düzenli bir kitlesel konut talebi anlamına gelmekteydi. Toplu konut da bu kitlesel talebi karşılayan bir konut arzı biçimi olmuştur. Bütün kitlesel metalar gibi anonim bir kullanıcı için üretildiğinden belirli bir kullanıcı profili ortalamasına göre standardize ediliyordu.

Toplu olarak üretilen işçi konutları 19.yüzyılda sanayi üretiminin gelişimi ile birlikte yaygınlaşır. Yeni dünya düzenine makineleşme sürecinin egemen olması, Glasgow, Edinborough, Londra, Paris, Berlin, Hamburg, Brooklyn, Philadelphia, Chicago gibi sanayi şehirlerinde fabrikaların çevresine yığılan işçi ailelerinin yaşadığı konutların sağlıklı koşulları ve ortaya çıkan salgın hastalıklar sağlıklı konut üretimi girişimlerini zorunlu kılar hale gelmiştir. Bir yandan dönemin ütöplastlerinin geliştirdiğı (Owen, St.Simon, Fourier, Cabet, Godin) ideal şehir formları, diğeryandan, teknik görevlilerin sağlıklı konut alanları için oluşturdukları yönetmelikler sanayi toplumunun yeni yaşam çevrelerinin biçimlenmesinde önemli rol oynar.

19. y.y. toplu konut standartlarının oluşturulmasında, yerleşme düzeninden (ada, parsel, yol, açık alan, bina yüksekliği v.b.) birim konut ve birim mekân (oda, merdiven sahanlığı v.b.) kurgusuna kadar belirleyici olan arazinin ölçüde azami değerlendirilmesiydi. 19.yy.ın imar planları ve yasaları, şehrin genel sirkülasyon akışını ve görsel bütünlüğünü

³⁸ A. Şule Özürken, Konut Kooperatiflerinin Yeniden Yapılandırılması, Yeni Türkiye, Sayı.8, 1996, s.153-154.

sağlamakla, yapı adalarını standartlaştırmakla ve kitlesel bir felaketi (yangın, salgın hastalık v.b.) kontrol altında tutabilmekle sınırlıydı. Binaların iç düzenine, donatısına, servis hacimlerine, oda büyüklüklerine, merdivenlerine ilişkin sınırlamalara, istisnalar dışında rastlanmıyordu. Bu durumda da 19. yy. toplu konutları, bugün alıştığımız standartlara sahip olmayan ve bir kapı, bir pencere ve dört duvardan ibaret olan asgari ölçülerdeki standart odaların, bir koridorun veya merdiven sahanlığının etrafına dizilmesiyle kuruluyordu. Tuvalet, mutfak gibi servis hacimleri genellikle ortak kullanıma açıktı. Odaların yan yana ve üst üste dizilmesiyle oluşan bina kütleleri de, aralarında çıkmaz sokaklar, aydınlıklar, birbirine açılan avlular bırakarak, dört kenarı caddeyle sınırlanmış yapı adalarının içini dolduruyorlardı.³⁹

1.1850-1920 serbest piyasa dönemi

Endüstrileşme sürecini yaşayan ülkelerde konutun ekonomik alanda geçirdiği en temelli dönüşüm konutun mallar arası dolaşıma girmesiydi. Konut tüketimin temel güdülerinden biri haline gelince hem sayı bakımından, hem çeşit bakımından arttı, konut üretimindeki mekanizmalar çoğalma eğilimi gösterdi ve ilişkiler karmaşıklaştı.

Bu dönemde arsa üretiminden dolayısı ile toprak mülkiyetinden kaynaklanan çeşitli konut tipleri meydana çıkmıştır.⁴⁰

-Sıra ev Tipi

-Blok Tipi

-Piyasa Dışı Konutlar

2.1920-1980 kamusal müdahale dönemi

I. Dünya Savaşı sonrası devletler konut piyasası içinde düzenleyici rol üstlenebilecek konuma geldiler. Kurumsal yapılar, alternatif iktisadi politikalara göre davranabilecek esnek ve kalıcı araçlara dönüştüler.⁴¹

³⁹ Mülâyim, s.27.

⁴⁰ Sanayi ve Ticaret Bakanlığı. Kooperatifçilik Sektörünün Yasal Çerçevesinin Yeniden Düzenlenmesi Çalışmaları, Düzenleyici Etki Analizi Raporu. Ankara, 2008.

⁴¹ <http://abone.turk.net>, s.2-3. (12 Mayıs 2006)

1920'lerde ölçeği büyümeye başlayan şantiye örgütlenmesinin idealize ettiği ve kendisine model aldığı sektör otomotiv sektörü idi. Özellikle Amerikalı sanayici Henry Ford'un öğretisi, üretim süreci içerisinde rastlantılara ve kişisel inisiyatife yer bırakmayan, hem ürünün hem de üretim sürecinin ayrıntısına kadar tasarlandığı makro bir mekanizma idi. Seri üretimde potansiyel olarak birçok çeşit işi yapabilme kapasitesine sahip olan insan ve makine gücü, mümkün olduğunca ayrıntılandırılmış tek tek işleri yapmaya indirgenmiştir. Bu esnek olmayan üretim örgütlenmesi ve yatırım planlaması anlayışının rasyonel ve karlı olabilmesinin tek koşulu, tüketim garantisi olan bir piyasa ortamının bulunmasıdır. Çünkü birim ürünün fiyatı üretim arttıkça düşmektedir. Dolayısıyla bu sistem krizlere girmeyen ekonomiye gereksinim duyar. İşte burada devlet düzenleyici görevi görmüş, 1970'lerin ortalarına kadar krize girmeyen bir ekonomik ortam yaratılmıştır.

Konut üretimini seri üretimin ilk uygulandığı otomotiv sektöründen ayıran önemli bir fark, kayar bantların uygulanamamasıdır. Bu durumda taşınmaz olan bina hareket edemediği için işçilerin ve makinelerin hareket etmesi gerekiyordu. 1920'lerin modernist mimarları bu farkı telafi etmek için konut bloklarını kayar banda benzeterek kurmuşlardır.

Şantiye örgütlenmesinin modernleşmesi iki savaş arası dönemin en aktüel temalarından biri olmasına rağmen, uygulamalar öncü deneyler olmanın ötesine geçememişlerdir. Bunda 1929 ekonomik krizi, ve daha sonra 2. Dünya Savaşı'nın başlamasının etkisi büyüktür. Şantiye organizasyonu modellerinin yaygınlaşması, özel 1950 ve 1960'ların uzun vadeli ekonomik istikrar koşullarında gerçekleşmiştir.

II. Dünya Savaşı ile 1970'li yıllar arasında sanayileşmiş ülkelerde izlenen bu toplu konut uygulamaları genellikle kamu girişimi ile kısa zamanda çok sayıda ve düşük maliyetli konut üretme politikalarının çerçevesinde gelişmiştir. Özellikle sat elit şehirlerin çok katlı, anonim konut bloklarında ruh sağlığı problemlerinin ve intihar olaylarının oranlarının yüksekliği, binalarda gözlenen kötü kullanım izleri, bu politikaların yeniden gözden geçirilmesine neden olmuştur. Amerika Birleşik Devletlerinde Pruitt Igoe toplu konutlarında ve daha yakın zamanlarda Fransa'da Lyon kentinde olduğu gibi içinde ve çevrede yaşayanların da baskısı ile bu tür toplu konut alanlarının dinamitlenerek yok edilme girişimleri farklı ülkelerde de olsa, çok katlı, anonim, kimliksiz toplu konut alanlarının gelecekleri ile ilgili somut göstergelerdir.⁴²

⁴² Bölen, F., 1997. Toplu Konutların Dünü ve Yarını, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi, Sayı.2, s.31-36.

2.1.4.2.2. Türkiye de Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi

Osmanlı İmparatorluğunda çeşitli kurumlar ve iç göçler toplu yerleştirme ve iskân politikasının uygulama aracı olarak değerlendirilmiş, nüfusun kitlesel iskânı için arazi tahsis edilmiş, konut verilmiş veya kredi desteği sağlanmıştır. 19.y.y. da hızlanan göçmen akımı ile 1870-1900 yılları arasında en az bir milyon, 1912-1913 yıllarında yaklaşık 250.000 ve 1920 yılında 400.000 den fazla kişinin Anadolu'ya yerleştirildiği bilinmektedir. Bu büyük sayıda göç nüfusunun iskânı için böylece arazi veya arsa tahsisinin yanı sıra gereğine göre doğrudan doğruya konut yapımı için gerekli kredi desteği sağlanmış, konutlar da genelde bireysel girişim sonucu elde edilmiştir.⁴³

19.y.y. ikinci yarısında, batılılaşma anlayışı içinde, batılı örneklerden esinlenerek, İstanbul konutlarının yerleşme ve biçimlenme düzeninden farklı konut grupları olarak 1870 yılında Sultan Abdülaziz tarafından saray mensupları için Beşiktaş Akaretler sıra konutları, 1890 yılında Taksim Surp Agop Vakfıyesı olan sıra konutlar ve 1918 yılında Aksaray büyük yangınında konutlarını yitirenler için bağışlardan yararlanarak Laleli'de bir vakıf arsası üzerine İlarikzedegân konutları olarak tanımlanan 124 konut ve 25 adet dükkân içeren 4 adet konut bloğu inşa edilmiştir.

Türkiye'de Cumhuriyet döneminde toplu konut uygulamaları o dönemde sanayileşmiş ülkeleri örnek alan bir kooperatif uygulaması ile başlar. Ankara'da 1934 yılında Prof. Jansen tarafından memur aileleri için planlanan Bahçelievler Yapı Kooperatifi tek ve ikiz konutlardan oluşturulmuş ve Batıdaki örneklerle benzer biçimde tasarlanmıştır.

1950'li yıllardan itibaren büyük kent merkezlerinin konut ihtiyacı II. Dünya Savaş'ı sonrasındaki Kıta Avrupası'nda gözlenenden daha az olmamasına rağmen toplu konut üretimi Sosyal Sigortalardan kredi alan kooperatiflerin kapasitesi ile sınırlı kalmıştır.

1963-1984 yılları arasında bu yolla toplam olarak sadece 233 bin konutun üretilmiş olması, İngiltere'de sadece bir yılda bu sayının çok üstünde konut üretildiği göz önüne alındığında toplu olarak, planlı bir biçimde üretilen konutların ne oranda düşük olduğu açıkça görülür.

⁴³ Yasemin Alkışer, Hülya Yürekli "Türkiye'de Devlet Konutunun Dünü, Bugünü, Yarını" İTÜ Dergisi 2004, s.24.

1950'lerden sonra, kırsal alanlarda tarımın makineleşmesi ve kentlerde sanayileşmeyle birlikte, çekim merkezi konumundaki şehirlerin nüfusunu 19.yy. Avrupa'sındakine benzer şekilde arttıran göçler gerçekleşti. Ortaya çıkan konut gereksinimini 1980'lere kadar ağırlıkla iki sunum biçimi tarafından karşılandı. Şehirlerin imarlı alanlarını yoğunlaştıran yap-sat sunum tarzı ve şehirlerin çevresindeki kamu arazilerinde gerçekleşen gecekondü üretimi. gecekondü bölgeleri de yasallaştıktan ve imar haklarını elde ettikten sonra, çevre kalitesi daha düşük olan yap-sat bölgelerine dönüşüyordu. 1950-80 arası toplam konut sunumunun yaklaşık %90'ını oluşturan bu iki sunum biçiminin başlıca ortak özellikleri küçük ölçekli girişimlerle gerçekleştirmeleri ve mülk konut olmalarıydı.⁴⁴

Yap-sat süreci orta ve üst-orta tabakalara, gecekondü süreci ise kırdan gelen düşük gelir gruplarına mülk konut sunan sunum biçimleri oldular. Toplam konut stoku içinde %10'luk bir paya sahip olan kooperatif konutları da, düzenli gelir garantisi olan alt-orta tabakalara mülk konut üreten sunum tarzı oldu. Bu sunum biçimleri mimarların, plancılarının estetik ve teknik formasyonlarına gereksinim duymayan bir işleyişe sahipti. Dolayısıyla da sanayileşmiş ülkelerdeki gelişmeleri yakından izleyen ve kendi formasyonlarını bunlara göre oluşturan mimarlar ve plancılar, bunları ifade edebilecekleri uygulama alanlarının dışında kaldılar. Ankara'daki Bahçelievler ve Saraçoğlu Mahallesi, orta Anadolu'daki kamu fabrikalarının lojman konutları, İstanbul'da 1. Levent Mahallesi bahçe-şehir konseptinin çeşitli nüansları ile oluşmuşlardı. İstanbul'daki Ataköy Mahallesi ise dizi ve nokta bloğu yan yana getiren tipik II. Dünya Savaşı sonrası anlayışını yansıtıyordu. Ancak bütün bunların ve benzerlerinin toplam konut stoku içindeki yeri ihmal edilebilecek derecede düşüktü, daha da önemlisi konut piyasası üzerinde herhangi bir etki yaratmıyorlardı.

1980'lere gelindiğinde, gerek kent içindeki yoğunlaşma imkânları, gerekse de kent çevresinde gecekondü yerleşmelerini çeken kamu arazileri sınırlarına dayandı. Devletin yeni toplu konut yasaları, Toplu Konut İdaresi gibi yeni kurumlar ve Konut Fonu gibi yeni kaynaklar aracılığıyla 1980'lerin ortasından itibaren uyguladığı yeni politikalar, konut piyasasının önünü açmanın ve genişletmenin ifadesi olmuştur. Bütün bu merkezi kurumlar ve fonlar, tıkanan küçük ölçekli üretim yerine büyük ölçekli girişimlerin örgütlenmesine aracılık etmek için kullanılmaktadırlar. Ancak bu kurumsal sübvansiyonlar 1920'ler Avrupa'sında olduğu gibi kamu mülkiyetindeki bir kiralık sosyal konut stoku oluşturmak üzere kullanılmak

⁴⁴ Nurettin Hazar, Kooperatifçilik Tarihi, Türk Kooperatifçilik Eğitim Yay. Ankara 1990, s.62.

yerine, 1980'lerin uluslararası yeniden yapılanma biçimine de uygun olarak, mülk konutların yaygınlaşması üzerine kurulu bir piyasayı desteklemektedirler. Bu ölçeği büyümüş toplu konut üretimi de bir yandan kooperatif birlikleri, diğer yandan da toplu konut sektörünü de bir yatırım alanı olarak görmeye başlayan büyük ölçekli özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir.⁴⁵

Emlak ve Kredi Bankasının ilk kuruluşundan 1983 yılına kadar ürettiği toplam 22.308 konutlar; Levent, Ataköy ve Deniz Bostanlı yerleşmelerinde yer almışlar ve orta ve ortanın üstü gelir dilimindeki aileler için Batı ülkelerindeki örneklere benzer bir tutumla planlanmışlardır. Emlak ve Kredi Bankası, tarafından üretilen konutlar sayıca az olmaları nedeniyle Türkiye'de konut açığının giderilmesine sayısal olarak bir katkı sağlamamakla birlikte; bu yolla planlanan konut çevrelerinin kalitelerinin yarattığı değer artışları daha sonraki toplu konut uygulamaları için somut örnekler oluşturmaları nedeniyle olumlu deneyimler olarak değerlendirilmelidir.

Emlak Bank, Toplu Konut İdaresi ve özel inşaat firmaları arasındaki ortaklıklar ile gerçekleştirilen daha büyük ölçekli (60000- 100000 nüfuslu) ve teknik ve sosyal altyapısı ile birlikte planlanan yerleşmelerde (Ataköy, Halkalı, Bahçeşehir, Ataşehir, Mimaroba, Sinanoba, Bilkent, Elvankent, Gazimir, Mutlukent, vb.) peyzaj düzenlemelerine verilen önem nedeniyle mevcut eski konut alanlarına kıyasla daha çekici konut alanları oluşturulmakla birlikte kullanılan konut tiplerinin renk farklılıkları dışında çok katlı benzer bloklardan oluşması yakın gelecekte bu alanların da batı örneklerinde olduğu gibi gelecek kuşaklar için çekiciliğini kaybedeceğini göstermektedir. Toplu konut üreticilerinin en yüksek kârın en yüksek yapı yoğunluğu ile elde edilebileceği görüşünün her zaman geçerli olmadığını görmeleri için yine batıda geliştirilen, fakat eski değil yeni uygulamaları örnek almaları yeterlidir.⁴⁶

Genellikle orta gelir dilimi üst gelir diliminin uygulamalarını geriden izler. daha önce 4-5 katlı lüks apartmanlardan oluşan lüks toplu konutlarını (Alkent, Maya Sitesi, Avrupa Konakları) gibi tercih etmiş olan üst gelir diliminin yeni tercihlerini villa tipi konutlara yönlendirmiş olmasının sonuçları Ataköy 7-8, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba gibi toplu konut projelerine yansımış ve bu alanlarda çok katlı konut bloklarının yanı sıra villaların da yer almasına neden olmuştur. Bu gelişmelerin, yakın gelecekte villa tipi konut üretiminde

⁴⁵ <http://www.koopkur.org.tr/pdf/karinca/800.pdf> (29 Ekim 2006).

⁴⁶ Konut DPT 7.Beş Yıllık Kalkınma Planı Raporu, 1996, s.2-4.

önemli oranda bir artışa yol açması doğaldır. Ancak, bu konuda deneyim sahibi olan ülkelerin bugün vazgeçmeye çalıştıkları yerleşme düzenlerini tekrarlamak yerine, o ülkelerde yaşanan sorunları dikkate alarak toplu kentsel yaşamı destekleyen, kentsel dokuları ve hizmet alanlarını geliştiren düzenlemelere yönelmek, gelecekte düzeltilmesi güç hataları bugünden önleyebilir.

Tarihsel ve toplumsal gelişim süreçlerinin farklılığına rağmen, Türkiye’de toplu konut uygulamaları Batı ülkelerinin hatalarını tekrarlamaktadır. 1980’li yıllarda uygulanmaya başlanan makineleşmiş toplu üretim sonucu ortaya çıkan toplu konut alanları 2. Dünya savaşı sonrasında üretilen çok katlı, kimliksiz, monoton konut düzenlerinden farklı değildir. Diğer taraftan, yakın zamanlarda yaygınlaşmaya başlayan villa tipi toplu konut uygulamaları da çevrelerindeki duvarları ve kentsel yaşamdan kopuk kalmaları sonucu toplumsal ve mekânsal sorun alanları olmaya aday alanlardır. Bugün gelinen noktada toplu konutların konut sorununu sayısal düzeyde çözme çabalarının artık geçerli olmadığı ve konut sorununun toplumsal yaşamı destekleyen, yaşam kalitesini yükselten bir kentsel gelişme düzeni ve kentsel yaşam ortamı çerçevesinde ele alınması gerektiği açıkça görülmelidir.

2.1.4.2.3. Konut Yapı Kooperatifçiliğinin Dünya'daki Durumu

Bugün dünyada en önemli kooperatif kuruluşlarından birisi olan ve 98 ülkeden 230 kooperatif kuruluşu ile 730 milyon bireysel üyeyi temsil eden ICA (International Cooperative Alliance Uluslararası Kooperatifler Birliği) yapısı içinde Uluslararası Konut ve Yapı Kooperatifleri Kurulu yer almaktadır. 50 ulusal kuruluş bu kurula üyedir. Üye olmayan birçok kuruluş da kurul çalışmalarına katılmaktadır. ICA çatısı altında birleşen kooperatifçilerin sayısı, son yirmi yıl içinde ikiye katlanmıştır.

ICA’dan başka birçok uluslararası kuruluş, kooperatif gelişmeyi desteklemektedir. Özel bir kooperatifçilik bölümüne sahip olan Uluslararası Çalışma Örgütü (İLO) ve yine bu konuda bir uzmanlık bölümü de bulunan Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) da bu arada sayılabilir. Kooperatifçiliğin çeşitli alanlarında bulunan kimi kuruluşların ve ülkelerin (örneğin Çin) ICA çatısı altında bulunmadığı da düşünülürse, kooperatifçiliğin, dünya üzerinde en etkin ve kapsamlı toplumsal ekonomik akım niteliği taşıdığı anlaşılmaktadır. 1970’lerin ortalarında derinleşmeye veya büyümeye başlayan ekonomik ve toplumsal bunalımın tehdidi altında bulunan toplulukları dengede tutma arayışları, kooperatiflere yeni ve güçlü bir ilgi dalgasını körüklemiştir. Bu arayışlar çerçevesinde kırsal kesimde çok amaçlı kooperatifler gelişirken, kentsel kesimde konut kooperatifleri daha geniş boyutlu amaçlara yönelik olarak yeni işlevler

üstlenmişlerdir. ICA üyesi konut yapı kooperatifleri kuruluşlarının %71'i Avrupa, %20'si Asya, %6'sı Afrika ve %3'ü Amerika'dadır. ABD de 1970'lere doğru konut kooperatifçiliğinde görülen gelişme, bir ölçüde, kooperatif konut üretiminin kamusal konut üretimini alması olarak desteklemesi düşüncesinden kaynaklanmıştır.⁴⁷

2. Dünya Savaşı'ndan 1970'lerin sonuna kadar geçen sürede yeni konut üretiminin Çekoslovakya'da % 35'ini, Macaristan'da %19'unu, İsveç'te %33'ünü kooperatifler gerçekleştirmişlerdir. Sosyalist dönemde Polonya'da konutların % 75'ini kooperatifler üretmişlerdir. İtalya'da 23 binden fazla kooperatif konutu vardır. Danimarka'da konutların %18'i kâr amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından üretilmiş olup bunun %39'u kooperatif konutlarıdır. Düşük ve orta gelirliilerin gereksinmelerine yönelmeleri, yerel ve ulusal yönetimin desteğiyle, dayanışmacı bir örgütlenmeyle ve kârı en çoğa çıkarmak ilkesinden uzak bir işleyişle toplumsal konut üretmeleri gibi özellikleri nedeniyle Birleşmiş Milletler, Uluslararası Kooperatifler Birliği ve Uluslararası Çalışma Örgütü, kooperatif konut üretim yöntemini, üçüncü dünya ülkelerine önermektedir.⁴⁸

2.1.4.2.4 Konut Yapı Kooperatifçiliğinin Türkiye'deki Durumu

Konut yapı kooperatifleri yoluyla konut sunumu, ülkemizde 1934 yılında Ankara'da Bahçelievler Yapı Kooperatifinin kurulması ile başlamıştır. Zaman içerisinde ülkenin ekonomik ve toplumsal ortamındaki değişimler ve bu kuruluşlara sağlanan destek ve önceliklere bağlı olarak kooperatiflerin etkinlikleri sürmüştür. 1970'lere gelinceye değin ruhsatlı konut sunumuna katkısı %10'ları geçmeyen kooperatifler, 1970-80 döneminde paylarını %10-15 düzeyine çıkarmışlardır. 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile başlayan ve 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile süren ve kooperatiflerin desteklenmesine yönelik yasal düzenlemeler, Toplu Konut Fonu desteği ile 1984-1989 arasında doruk noktasını yaşamış ve konut yapı kooperatiflerince üretilen konutların ruhsatlı konutlardaki payı %25-30'lar düzeyine yükselmiştir. Ancak 1988 yılında fon kaynaklarının %30'unun bütçeye aktarılması, 1990 yılında İdarenin Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi olarak ayrılması ve 1993 yılında fon kaynaklarının bütünü ile bütçe içine alınması gibi değişiklikler kredi verilen konut ve yapı sayısında bir azalışa yol açmıştır.⁴⁹

⁴⁷ Nazif Kaçak, Konut Yapı Kooperatifi ve İlgili Mevzuat, İstanbul, Seçkin Yayınevi, 2004, s.53.

⁴⁸ Anonim, Avrupa Birliğinde Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Yaşamda Kooperatifleri Rolü Raporu, Çeviri: Türkiye Koop Yayınları, Ankara 2003, s.61.

⁴⁹ İTO Yay. Türkiye'de Kooperatifçilik, Yapı Koop. Sorunları Ve Çözüm Önerileri Paneli, Yayın No: 2002, s.46.

Bu arada, artan konut maliyetleri karşısında açılan kredilerin konut maliyeti içindeki payı giderek azalmıştır. Bu ortam içinde istatistiklere bakıldığında ise, konut kooperatiflerince inşa edilmek üzere inşaat ruhsatı alınan konut birim sayısında ve bu birimlerin toplam ruhsat alınan konut birimleri içindeki payında 1990-1991 yıllarında bir azalma izlenmektedir. Bununla birlikte kooperatiflerin payı 1998 de bile %20'nin üzerindedir. Yapı kullanma izin kâğıtlarına göre, yani inşaatı tamamlanmış konutlar açısından bakıldığında ise kooperatiflerce inşa edilen konutların payının 1992-1993 döneminde % 31 ile doruk noktasını yaşadığı, halen de %25 üzerinde olduğu izlenmektedir. İnşaat ruhsatları ve yapı kullanma izin kâğıtları ile ilgili iki tablo karşılaştırıldığında aralarında sayıca fark bulunduğu görülmektedir. Bu nedenle kooperatiflerin halen ve yakın gelecekte karşılaşacağı en ciddi sorunun kredi desteği sağlanamadığı durumlarda planlanandan daha uzun sürede biten inşaatlar olacağı düşünülmektedir.

Özel kesimce bir mal varlığı olarak belirlenen konut üretimi ve bu üretimin dayandığı özel mülkiyet kavramı, toplumun ve ekonominin piyasa ekonomisi koşullarında örgütlenmesi içinde, özel bir öneme sahiptir. Bu yapı içinde konut üretim ve dağıtım sürecinin toplumsallaştırılması çabalarının yoğun bir direniş ile karşılaşması kaçınılmazdı. Bunun yanında 1970'lerin sonlarında ve 1980'lerin başlarında tüm dünyada, ekonomide yaşanan genel bir bunalım konut meselesine farklı bir açıdan yaklaşılmasını gerektirmiştir. Bu gelişmeler toplumsal konutun bir kamu hizmeti sayıldığı anlayışının sonunu getirmiştir.

Bu yıllardan sonra, kamunun olaya yaklaşımı; konut kesimini kapsayıcı ve genele yönelik değil, tamamlayıcı ve özele yönelik bir nitelik kazanacaktır. Anlatılmaya çalışılan zor ekonomik koşullarda kooperatifler de önemli güçlüklerle karşı karşıya olmalarına rağmen güçsüz düşen kimi toplum kesimlerinin arayışları çerçevesinde özellikle konut kooperatiflerine bir yöneliş başlamıştır.⁵⁰

Kooperatifler; yeni dünya düzeninin dayattığı küresel uyum politikaları ve etkisini artıran çok uluslu şirketler karşısında, bir yandan kooperatifçilik ilkelerini gözden geçirerek ve kendi aralarında üst örgütlenmeye ağırlık veren bir dayanışma içine girerek büyük yapısal sorunlarla başa çıkmaya çalışmışlar, bir yandan da nicel bir büyüme süreci içine girmişlerdir.

⁵⁰ <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf> Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri, (18 Ağustos 2008), s.38.

2.2. Konut Yapı Kooperatifçiliği

Konut yapı kooperatifçiliği geçmişten günümüze en fazla ilgi gören ve ülkemizde de en fazla ortak sayısını sahip kooperatif türü olarak yer almaktadır. İnsanların en tabi ihtiyacı olan barınma ihtiyacını karşılamak için en faal olan kooperatif çeşidi olarak yer almaktadır. Konut ihtiyacı günümüzde de maliyeti en fazla olan ve karşılanması en güç ihtiyaçlardan biridir. Bu ihtiyacın karşılanması için yapı kooperatifleri bu ihtiyacın daha uygun maliyetlerde ve uygun koşullarda elde etmesini sağlayan en önemli etkindir. Avrupa ve gelişmiş birçok ülkede konut ihtiyacının karşılanmasında konut yapı kooperatifçiliğinin çok büyük bir etkisi vardır. Ülkemizde de bu önemin yeterli bir şekilde anlaşılması için konut yapı kooperatifçiliğine yeterli ve gerekli desteğin ve önemin verilmesi ile insanların ihtiyacı olan konut gereksinimini çok daha kısa sürede ve uygun koşullarda elde etmesini sağlayacaktır.

2.2.1. Yapı Kooperatifleri Tanımı

Dayanışma ve iş birliği içinde konut ihtiyacını karşılamak üzere kurulan konut yapı kooperatiflerini oluşturan ekonomik gruplar daha çok orta ve alt grup gelir seviyesine sahip kişilerdir. %68’lik bir payla ülkemizdeki en yaygın kooperatif türü olarak karşımıza çıkan konut yapı kooperatifleri, konut sektörü içerisinde önemli bir yere sahiptirler. Bu kooperatiflerin konut üretimindeki payı, inşaat sektörünün ekonomi içindeki payına, toplu konut arsa ve kredi desteğine, sosyo-ekonomik koşulların elverişliliğine bağlı olarak yıllar içinde değişiklik göstermiştir.

Toplu konut kredisi ve arsa desteğinin verildiği yıllarda, sektör içindeki payları %36’lara çıkan konut kooperatifleri, 2000’li yıllara kadar ortalama % 20’lik payları ile bu önemini korumuş, TOKİ uygulamalarının da olumsuz etkisiyle 2003 yılında %10’a, 2005 yılında %7’ye düşmüş, 2006 yılında göreceli bir artışla %8’e yükselmiş, 2008 yılında ise % 6 seviyesine kadar gerilemiştir.⁵¹

Ancak, geçmişte yaşanan bazı olumsuzluklara ve mağduriyetlere rağmen halen kentleşme politikalarının önemli ve etkili bir aktörü olan konut kooperatiflerinin, ideal yönde gelişimi ile ilgili tedbirlerin alınması ve sektörde gerekli olan güven ortamının sağlanması yararlı görülmektedir.

⁵¹ Koç, Kooperatifçilik Bilgileri, 2001, s.41.

2.2.2. Yapı Kooperatiflerinin Kuruluşu

2.2.2.1. Ana Sözleşmenin Hazırlanması

Kurucu ortakların yeni bir ana sözleşme metni hazırlamalarına gerek yoktur. Ortaklar Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanmış bulunan “Örnek Konut Yapı Kooperatifi Ana Sözleşmesi”nden on adet Sanayi ve Ticaret Bakanlığının il müdürlüklerinden temin ederek her sayfasını noter huzurunda imzalarlar. Böylece ortakların imzaları noterlikçe onaylanmış olur. Bu dilekçelerden dokuz tanesi işlem görür bir tanesi ise kurucu ortaklarda kalır.⁵²

2.2.2.2. Sanayi Ve Ticaret Bakanlığı Veya İl Müdürlüğünden İzin Alınması

Kurucu ortaklar bir dilekçe, notere onaylattıkları ana sözleşme örnekleri, kurucu ortaklara ait nüfus cüzdan suretleri ve iki adet kuruluş bilgi formunu ekleyerek Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın kooperatifin faaliyet göstereceği yerdeki İl Müdürlüğüne başvurur.

Kooperatifin kurulması için izin verecek makam; ortakların ana sözleşmeyi aynen kabul edip etmemelerine göre değişmektedir. Eğer kurucu ortaklar Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanmış ana sözleşmeyi aynen kabul ederlerse kuruluş iznini Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İl Müdürlüğü verebilir. Bu durumda kuruluş işlemleri hızla tamamlanır.

Ancak kurucu ortakların Bakanlık tarafından hazırlanmış sözleşmeyi aynen kabul etmeyip değişik maddeler eklemeleri halinde, eklenen yeni maddelerin kanunlara aykırı olup olmadığının incelenmesi gerekecektir. Bu durumda kuruluş izni Sanayi ve Ticaret Bakanlığının Merkez Teşkilatından alınmalıdır.

2.2.2.3. Tescil ve ilan

Kurucu ortaklar yetkili makamdan kuruluş izni aldıktan sonra kooperatifin 15 gün içinde bulunduğu yerdeki Ticaret Sicil Memurluğu’na tescil ettirilmesi gerekir. Kooperatifler tescil ile tüzel kişilik kazanır. Kooperatif tüzel kişilik kazanmadan önce yapılan işlemlerden kurucu ortaklar sorumludur. Kooperatif tüzel kişilik kazandıktan sonra kurucuların yetki ve sorumlulukları sona erer ve kooperatif adına yönetim kurulu, kendi temsil ve yetki sınırları

⁵² <http://www.alomaliye.com/koopkurulusislemi.htm>, (12 Ekim 2010).

içerisinde iş ve işlemleri yürütür. Kooperatifin tescili yapıldıktan sonra Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilir.⁵³

2.2.3. Yapı Kooperatiflerinde Ortaklık

2.2.3.1. Kooperatife Ortak Olabilme Yolları

Gerçek ve Tüzel kişiler konut yapı kooperatiflerine aşağıdaki yollardan birini kullanarak üye olabilirler.

1. Kooperatifin kuruluşu sırasında kurucu ortak olarak kooperatife iştirak edebilirler.
2. Kooperatifin kuruluşu tamamlanıp, kooperatif tüzel kişilik kazandıktan sonra, kooperatiften hisse alarak kooperatife ortak olunabilir.
3. Kooperatif faaliyette bulunduğu sırada hissesini satan bir ortağın kooperatif hissesini devralmak suretiyle ortak olunabilir. (Ana Söz. M.17).
4. Kooperatif ortaklarından birinin ölümü halinde ölen ortağın kanuni mirasçıları ortaklığın devam etmesini istiyorlarsa 3 ay içinde bir temsilci tayin ederek kooperatife bildirdiklerinde, ölen ortağın hak ve yükümlülükleri mirasçılara geçeceğinden kooperatife ortak olurlar.⁵⁴

2.2.3.2. Ortakların Taşınması Gereken Nitelikler

Konut Yapı Kooperatifi Ana Sözleşmesinin 10. maddesine göre kooperatif ortaklarının şu şartları taşınması gerekmektedir;

1. Medeni Haklarını kullanma ehliyetine sahip gerçek kişi olmak,
2. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak veya 2644 Sayılı Tapu Kanunu ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre Türkiye’de gayrimenkul edinmesine imkân sağlanmış kişilerden olmak,
3. 1163 Sayılı kooperatifler Kanununun 9. maddesinde sayılan tüzel kişilerden olmak.

⁵³ 1163 sayılı Kanun, m.3.

⁵⁴ İrfan Çiftçi, Kooperatifçilik Bilgileri. Ankara, 1979, s.54.

Kurulmuş bir kooperatife ortak olmak isteyen kişiler kooperatif sözleşmesinde belirtilen hak ve sorumlulukları kabul ettiklerini gösterir bir dilekçe ile yönetim kuruluna başvurmalıdırlar. Yönetim kurulu başvuruda bulunanların ortaklık koşullarını taşıyıp taşımadıklarını inceleyerek başvuruda bulunan kişilerin ortaklığa kabulü veya başvurunun reddi şeklindeki verdikleri kararı gün içinde başvuru sahibine bildirmelidir.

Bazen kooperatife ortak olmak isteyen kişi ortaklık şartlarını taşısa bile ortaklığa kabul edilmesi söz konusu olabilmektedir. Örneğin öğretmenler tarafından kurulan bir kooperatife ortak olmak isteyen bir kişi sözleşmede belirtilen nitelikleri taşısa dahi öğretmen olmadığı için başvurusu reddedilebilir.

Yönetim kurulu tarafından ortaklığa kabul edilen kişi ortaklık defterine kaydedildikten sonra ortaklık sıfatı kazanır ve ortakların tüm hak ve sorumluluklarına sahip olur. Kooperatife daha sonra katılan kişi katılma tarihinden önceki işlemler içinde sorumlu olurlar.

Daha önce faaliyete geçmiş bir kooperatife sonra ortak olan kişilerden;

- En az bir pay sermaye taahhüt etmesi
- Ortaklığa kabul tarihine kadar diğer ortaklar tarafından yapılmış ödemelere eşit tutarı ortaklığa kabul edildiği kendisine bildirildikten sonra 1 ay içinde tek seferde ödemesi istenir.
- Ayrıca genel kurulun bu yönde bir kararı olması halinde, diğer ortakların o tarihe kadar yapmış oldukları ödeme tutarına ek olarak bir fark (para) talebinde bulunması da mümkündür.⁵⁵

2.2.3.3. Ortaklığın sona ermesi

Kooperatif ortakları aşağıda belirtilen şekillerde ortaklıktan ayrılabilir.

Ortağın kendi iradesi ile ortaklıktan ayrılması; her ortağın ortaklıktan çıkma hakkı vardır ve sözleşmeye ortağın kendi iradesiyle kooperatiften ayrılamayacağına dair konulan hüküm geçersizdir. Kooperatiften ayrılmak isteyen ortak dilekçe ile yönetim kuruluna

⁵⁵ Cafer Tayyar Çöklü, Uygulamada Yapı Kooperatifleri Kurulştan Tasfiyeye Kadar 300 Soru-300 Yanıt, İstanbul, 2001 s.74.

başvurur. Yönetim kurulu başvuruyu değerlendirmezse, ortak ayrılmak istediğini noter aracılığı ile yönetim kuruluna bildirmesi gerekir. Bu durumda yönetim kurulunun kabulüne gerek kalmadan ortağın çıkışı tamamlanmış olur.

Ortağın ortaklıktan çıkarılması; Kooperatifler Kanunu'nun 4. maddesi gereği ortaklıktan çıkarılma nedenleri ana sözleşmede gösterilmelidir. Konut yapı kooperatifleri örnek ana sözleşmesinin 8. maddesinde ortaklıktan çıkarılma nedenleri aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

- Kooperatif ortağı olma şartlarını kaybedenler,
- Parasal yükümlülüklerini 30 gün geciktirmeleri üzerine, yönetim kurulunca noter aracılığı ile yapılacak ihtar takip eden 10 gün içinde bu yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere yine aynı kurulca 2. ihtar yapılır. 2.İhtar takip eden bir ay içinde de yükümlülüklerini yerine getirmeyenler,
- Kura çekimi sonucunda kendilerine düşen konutları kabul etmeyenler,
- Tapuda kendi adlarına tescilinden önce konutlarında yaptıkları tahribat veya tadilatı yazılı ihtara rağmen düzeltmeyenler,
- Kooperatifin para mal ve belgeleri üzerinde işledikleri suçlardan dolayı mahkûm olanlar.

Ortağın ortaklıktan çıkarılmasına karar verebilecek organ genel kuruldur. Ancak genel kurul bu hakkını sözleşme ile yönetim kuruluna devredebilir. Yönetim kurulu tarafından ortağın çıkarılma gerekçesi karar defterine yazılır ve noter aracılığı ile ortağa tebliğ edilir. Hakkında çıkarılma kararı verilen ortak tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içinde bu karara itiraz edebilir. Çıkarma kararı yönetim kurulu tarafından verilmişse ortak öncelikle genel kurula itiraz eder. Eğer genel kurul ortağın bu itirazını reddederse, genel kurulun bu kararı ortağa tebliğ edildiği tarihten itibaren 3 ay içinde ortak mahkemede itiraz davası açabilir.⁵⁶

İtiraz ve dava yollarını bitirmeden ortağın ortaklıktan çıkışı kesinleşmediğinden ortağın yerine yeni bir ortak alınamaz. Bu süre içerisinde ortağın hak ve yükümlülükleri devam eder. Mahkemede açılan itiraz davasını kazanan ortağa tahsis edilen veya kurada çıkan konutu teslim edilir. Ortak itiraz davasını kaybederse ortaklık sıfatını da kaybeder ve çıkarma tarihine kadar yapmış olduğu ödemeleri kooperatiftan isteyebilir. Ancak ortakların

⁵⁶ 1163 sayılı Kanun m.27-28.

ödemelerinin uğradığı değer kaybını telafi edecek herhangi bir ilave para (faiz vb.) istemeleri söz konusu değildir.

Ortaklık hakkının devri; yapı kooperatifi ortakları ortaklıktaki hak ve yükümlülüklerini, ana sözleşmede belirtilen ortaklık şartlarını taşıyan kişilere devredebilirler. Devir işleminin gerçekleşebilmesi için taraflar durumu bir dilekçe ile yönetim kuruluna bildirmelidir. Yönetim kurulu devir işlemini kabul edip etmediğini devir alan kişiye bildirir. Devir tarihinden itibaren hakkını devreden ortağın tüm hak ve yükümlülükleri geçmiş dönemleri de kapsamak üzere devralan ortağa geçer. Ancak devir sırasında düzenlenen devir senedine, geçmiş döneme ait borçların devreden ortaktan isteneceğine dair özel bir hükme yer verilmişse bu borçlar eski ortaktan istenebilir.⁵⁷

2.2.4. Kooperatiflerin Üst Örgütlenmesi

Kooperatiflerin ortak çıkarlarını korumak, kuruluş amaçlarını gerçekleştirmek için kendi aralarında örgütlenmelerine olanak tanınmıştır. Bu örgütlenme aşağıdaki hizmetlerin yerine getirilmesini sağlamaya yöneliktir.⁵⁸

- Kooperatiflerin ortak çıkarlarını korumak,
- Kooperatiflerin amaçlarını gerçekleştirebilmek için ekonomik etkinliklerde bulunmak,
- Kooperatiflerin etkinliklerini koordine etmek ve denetlemek,
- Dış ülkelerle olan kooperatifçilikle ilgili ilişkileri düzenlemek,
- Eğitim etkinliklerinde bulunmak,
- Kooperatifçiliği geliştirmek,
- Kooperatifçilik konusunda önerilerde bulunmak

Yukarıda bahsi geçen kooperatif üst birlikleri şunlardır:

1. Kooperatif Birlikleri,
2. Kooperatif Merkez Birlikleri,
3. Türkiye Milli Kooperatifler Birliği.

⁵⁷ Ferhat Erçin Türk Hukukunda Kooperatif Tüzel Kişiliğinin Ayırıcı Özellikleri, İstanbul, Der Yayınları, 2004. s.57.

⁵⁸ Çiftçi, s.18.

2.2.4.1. Kooperatif Birlikleri

Faaliyet konuları aynı ya da birbirleriyle ilgili nitelikteki en az 7 kooperatifin, yine kooperatif şeklinde bir araya gelerek kurdukları birliklerdir. Yani kooperatif birlikleri ortaklarının tamamı kooperatiflerden oluşan kooperatiflerdir. Örneğin 7 tane yapı kooperatifi bir araya gelerek “Yapı Kooperatifleri Birliği” kurabilirler. Bu birliğe “Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifleri”, “Konut Yapı Kooperatifleri”, “Organize Sanayi Bölgesi Yapı Kooperatifleri” vb. üye olabilir.

Kooperatif birliklerinin amacı; idari, mali ve teknik konularda üye kooperatiflere faydalar sağlamaktır. Ancak ilgili bakanlık tarafından bölgeler belirlendiği takdirde, bu bölgelerde aynı çalışma konularına sahip birden fazla kooperatifler birliği kurulamaz.

2.2.4.2. Kooperatif Merkez Birlikleri

Faaliyet konusu aynı olan kooperatif birliklerinin kooperatif şeklinde bir araya gelerek kurdukları üst birliklerdir. Kooperatifler Kanunu’nda en az kaç kooperatif birliğinin bir araya gelerek Kooperatifler Merkez Birliği kurabileceğine dair bir hüküm bulunmamakla birlikte bu üst birliklerde kooperatif şeklinde kurulacağından kanımızca en az kooperatif birliğinin bir araya gelmesi gerekmektedir. Örneğin yedi yapı kooperatifleri birliği bir araya gelerek “Yapı Kooperatifleri Merkez Birliğini” kurabilir. Kooperatif Merkez Birliklerinin amacı, üye kooperatif birliklerine iktisadi, mali ve teknik konularda fayda sağlamaktır.⁵⁹

2.2.4.3. Türkiye Milli Kooperatifler Birliği

Türkiye’de faaliyet gösteren kooperatif birlikleri ve kooperatif merkez birliklerinin kooperatif şeklinde bir araya gelerek kurulan en üst kuruluştur. Bu birlik 7 Ocak 1992 gün ve 2939 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmek suretiyle kurulmuş bulunmaktadır. Bu birliğin kısa adı “Türkiye Koop’tur. Çalışma alanı Türkiye, merkezi Ankara’dır. Birliğin amacı; ortağı olan kooperatifler merkez birliklerinin ve kooperatif birliklerinin yararını korumak, amaçlarının gerçekleşmesi yönünde çalışmalar yapmak, çalışmaları denetlemek, kooperatiflerin verimliliğini artırmak, Türkiye kooperatifçiliğinin gelişmesini sağlamak, dış ülkelerle ilişkiler kurmaktır.

⁵⁹ 1163 sayılı Kanun, m.70 vd.

Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, 17 Mart 1988 tarihinde, yaklaşık 53.000 bireysel ortaklığın örgütlendiği 307 kooperatifi kapsayan 14 birliğin bir araya gelmesiyle Ankara’da kuruldu. Birliğin adı, 20 Mart 1992 tarihinde Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği TÜRKKENT oldu.⁶⁰

TÜRKKENT, Ana sözleşmesi ile kent kooperatifçiliği hareketinin ülke çapında yaygınlaşmasını hedeflemiş, bu hedefe yönelik yapılan çalışmalar kısa sürede sonuç vermiştir. TÜRKKENT’e değişik illerden üye olan birlik sayısı 1993 yılında 30’a, birliklere bağlı kooperatif sayısı 700’e, bireysel ortak sayısı ise 95.000’e ulaşmıştır.

TÜRKKENT, Türkiye Milli Kooperatifler Birliği ve Uluslararası Kooperatif Birliği (International Cooperative Alliance-ICA) üyesidir. TÜRKKENT’e, kuruluşundan itibaren Türkiye’nin tüm bölgelerinde örgütlenmiş toplam 45 Konut Yapı Kooperatifleri Birliği ve bunlara bağlı 2200 Konut Yapı Kooperatifi üye olmuş; 240.000’in üzerinde konut üretimi gerçekleştirilmiştir. TÜRKKENT’e üye Birlik sayısı bugün 32 olup bunların yapılanması içinde yer alan aktif kooperatiflerin sayısı 790, faal, bireysel ortak sayısı 37.000 civarındadır.

Türk Konut; konut sahibi olmak isteyenlerin kişisel teşebbüs güçlerini bir araya getirmek fikrinin sonucu olan Türkiye Yapı Kooperatifleri Merkez Birliği (TÜRKKONUT), devlet imkânları ve belediyeler desteğinde kamulaştırma ya da arsa satın alma yolu ile arsa temin etmek, üyelerine arsa dağıtımından, imar plânına, altyapı plânlamasından her türlü proje çalışmalarına kadar bütün mimari ve teknik mühendislik hizmetleri konusunda yardımcı olmak ve uygun maliyetlerle maddi güç temin etmek amacıyla, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 29.4.1985 tarih ve 85/113-2319 sayılı izni ve 2 Mayıs 1985’de Ticaret Sicilinde ilanıyla, 3 Mayıs 1985’de 14 Birlik, 106 kooperatif ve bunların mensubu 1757 ortak tarafından kurulmuştur.⁶¹

Kamuoyunda; Kent-Koop uygulaması ile tanınmış olan konut kooperatiflerinin üst teşkilat modeline, daha üst birim durumundaki Merkez Birliği’nin (TÜRKKONUT) eklenmiş olması, olumlu karşılanmıştır. Kısa bir süre içinde teşkilatlanmasını tamamlayan bu kuruluşun 1987 sonu itibariyle birlik sayısı 22 ’ye, birim kooperatif sayısı 246 ’ye ve ortak sayısı da 26.381 kişiye ulaşmıştır. Düzenleştirme, yönlendirme ve denetimle ilgili fonksiyonel amaçların sistematik bir anlayışla yürütülmesini sağlamak için, 1986 yılında; Danışma

⁶⁰ Karanlık, s.30.

⁶¹ Karanlık, s.34.

Kurulu, Kooperatif İhale, Emanet İnşaat İşleri, İnşaat İşleri Kontrol, Kooperatif İnşaat Sözleşmesi ve Teftiş Kurulu Yönetmelikleri, Yönetim Kurulu tarafından yürürlüğe konulmuştur. Ayrıca, bu yönetmeliklere 1987'de "Yolluk Yönetmeliği" de eklenmiştir. Arsa tahsisıyla ilgili olarak da, 14.2.1986 ve 18.9.1986 tarihlerinde 115 kooperatife Batıkent alanında 17.856 konutluk iskân sağlanmıştır.⁶²

Bunun yanında, Beytepe ve Çayyolu Toplu Konut alanlarından da, 747 konutluk arsa tahsisıyla; Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce Birlik bünyesindeki kooperatiflere temin edilen yerleşim alanı 18.603 konutu bulmuştur. Söz konusu alanlarda arsa tahsisi yapılmış olan kooperatiflerin kredi müracaatları, Merkez Birliğince koordine edilmiş ve danışmanlık hizmetleri verilmiştir.⁶³

2.3. Yapı Kooperatiflerinde Kaynak Uusurları

Kooperatiflerin kaynak unsurları iç kaynak unsurları ve dış kaynak unsurları olmak üzere iki başlık adı altında inceleyeceğiz. İç kaynak unsurları kooperatiflerin iç yapılarından, ortaklarından ve sermayesinden ürettiği kaynak yapısı, dış kaynak unsurları ise dışarıdan sağlanan kaynaklarla finans kuruluşları, bankalar vs. finanse edildiği yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.3.1. Yapı Kooperatiflerinde İç Kaynak Unsurları

Yapı kooperatiflerinde iç kaynak unsuru kooperatiflerin dışarıdan hiçbir destek almadan kendi iç bünyelerinden oluşturdukları kaynak çeşidi olarak kooperatiflerce kullanılmaktadır. Günümüzde kooperatiflerin finansman açısından en çok başvurdukları başlıca sistemlerden biridir. İç kaynak unsurlarında yer alan başlıca çeşitleri ise; özkaynaklar, ortaklık payları, yedek kaynaklar, dağıtılmayan risturnlar, özel olarak oluşturulan fonlar ve ortaklardan sağlanan diğer kaynaklar olarak kooperatiflerce oluşturulmaktadır.

a) Özkaynaklar

Özkaynaklar ya da iç finansman kaynaklar kooperatiflerin sermaye unsuruna bağlı ekonomik güçlüklerini gidermek için, kendi kendilerini finanse etmelerini sağlayan kaynaklardır. Özkaynaklar ortaklar tarafından yüklenilen sermaye paylarından (ortaklık

⁶² <http://www.turkiyemillikoop.org.tr/turkkonutsab.html> (22 Ekim 2009).

⁶³ 1163 sayılı Kanun, m.70.

paylar), yedek akçelerden, dağıtılmayan işletme kârlarından (risturn), özel olarak oluşturulan fonlardan ve ortaklardan sağlanan diğer kaynaklardan oluşmaktadır.⁶⁴

b) Ortaklık Payları

Ortaklık payları, kooperatif ortaklarının kooperatife taahhüt ettikleri payların saymaca değerlerinin toplamı olup, kooperatifin emrine hazır olan fonun oluşturulmasını sağlar ve ihtiyaç duyulacak sabit değerlerin finansmanında kullanılır.

c) Yedek Kaynaklar (Yedek Akçeler = Yedekler)

Kooperatiflerde özkapitalin ikinci dilimini oluşturan yedek kaynakların, kullanım yerlerine göre gruplandırıldıkları görülür. Bunlar çalışma yılı (iş yılı) sonunda gözlemlenebilirler. Yedek kaynaklar zarar ve harcama karşılığı olmak üzere ikiye ayrılırlar.

Yedek kaynaklar bilindiği üzere, kooperatiflerin kazançlarından ayrılan, yasa ve ana sözleşme hükümlerinden ileri gelen kaynaklardan oluşur. Kooperatiflerde gerekli düzeyde kaynakların toplanabilmesi, bu tür kuruluşların sürekli kazanç sağlamalarından başka, uzun yıllar uğraşı göstermiş olmalarına da bağlı bulunur. Ayrıca, kooperatif işletmelerinde yedek kaynakların yanı sıra oluşturulan karşılıklar, yedek kaynaklarda olduğu üzere öz kaynağın artırılmasında kullanılamazlar. Yedek akçelerin en önemli özelliği, kooperatifin herhangi bir sermaye maliyetine katlanmadan sahip olduğu bir finansman kaynağı olması ve özkaynak sermayesini oluşturmasıdır.

d) Dağıtılmayan Risturnlar

Dağıtılmayan risturnlar, kooperatiflerin sermaye ve yedek akçelerinden meydana gelen özkaynaklarının yetersizliği karşısında, zaman zaman kendi kendilerini, döner fon yönetimine başvurarak, finanse etmeleri sonucu oluşmaktadır. Bu da genellikle kârın (risturnun) bir kısmının ya da tamamının ortaklara dağıtılmayarak ayrı bir yedek akçe meydana getirilmesi şeklinde olmaktadır.⁶⁵

⁶⁴ İlhan Uludağ, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997, s. 27.

⁶⁵ Uludağ, s.28.

e) Özel Olarak Oluşturulan Fonlar

Özel olarak oluşturulan fonlar, kooperatifin belirli bir giderini karşılamaya yöneliktir ve net kârdan ayrılır. Bu nedenle, bir sermaye gibi kullanılması asıl değildir. Fonların bazı şartları ve orantıları altında kullanılması gerekir. Özel olarak oluşturulan bu fonlar her ne kadar doğrudan kooperatifin finansman kaynağı sayılsa da, dolaylı olarak finansman kaynağı olarak nitelendirilir.

f) Ortaklardan Sağlanan Diğer Kaynaklar

Ortaklardan sağlanan diğer kaynakların, en önemlisi ortakların yapacağı ek ödemelerdir. Kooperatifler bu şekilde, finansman kaynaklarının, işletmenin iç finansmanını karşılamadığı durumlarda, çeşitli şekillerde borçlanarak sermaye elde etme yoluna gitmektedir. Ortaklardan alınan bu borçların diğer borçlara göre avantajlı yönleri vardır. Çünkü bu borçların faizleri düşük olmakta ve ortaklar kooperatife daha fazla bağlamaktadır.⁶⁶

2.3.2. Yapı Kooperatiflerinde Dış Kaynak Unsurları

Yabancı kaynaklar, kooperatif işletmelerin özkaynaklarının tek başına finansman ihtiyaçlarını karşılayamadığı durumlarda kullanılan kaynaklardır. Kooperatiflerin borçlanma yoluyla ulaşabilecekleri bu kaynaklara dış finansman kaynakları da denilmektedir. Bu kaynaklar devletten, finans kurumlarından, ortaklardan, kooperatifin iş ortaklarından ve tahvil çıkarma yöntemiyle sağlanabilmektedir.

Yabancı kaynak olarak görülen uluslararası kuruluşların özel fonları, kooperatifçiliği geliştirmek ve bazı ekonomik, sosyal politikaların gerçekleşmesini sağlamak için, Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA), Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO), Uluslararası Çalışma Teşkilatı (AID) gibi kuruluşların kooperatiflere gerek karşılıklı, gerekse karşılıksız yaptıkları yardımlardan oluşmaktadır.

2.3.2.1. Kredi Kaynakları

Konut üretim modellerinden ve süreçlerinden bahsettiğimiz dönemlerde Emlakbank gibi konut üretim hedefi olan kamu iradesine ait kurumlar dışında doğrudan bankalarca desteklenen bir konut kredisi finansman modeli baskın olarak kendisini hissettirememiştir.

⁶⁶ Yönetim Ve Ekonomi Baskısı Celal Bayar Üniv. İ.İ.B.F 2003. s. 178.

TOKİ tarafından kooperatiflere kullandırılan kredilere aracılık yapan Emlak Bank, Vakıfbank, Halkbank gibi kurumlar da yine TOKİ kaynağını kooperatiflere kullandırmışlardır.

Bu dönemde TOKİ ve Emlak Bankası tarafından kredilendirilen ve üretilen projeler ve kooperatifler tarafından öncülüğü yapılan konutlar dışındaki ağırlıklı konut edinme modeli; ev halklarının kendi birikimlerinin, yakın çevrelerinden edindikleri (döviz, altın vs.) kısa ve orta vadeli borçlanmalarla desteklenerek konut alımının sağlanması yönünde olmuştur. Toplumumuzun konuya gösterdiği hassasiyet de dikkate alındığında bu modelin bir dönem konut finansmanında bireysel çözümlere öncülük ettiği ancak, kurumsal olarak uzun vadeli ve sağlıklı bir finansman modeli oluşturulamadığı gözlenmiştir.

Yine de 1990'lı yıllarla birlikte tamamlanmış konutların el değiştirmesinde finansman sağlanması amacıyla bireysel kredi enstrümanı olarak konut kredileri'de yer almaya başlamıştır. Ekonomik istikrarın sağlanamadığı, yüksek enflasyon oranlarına haiz bir ortamda yüksek oranda bir uygulama olanağı bulunmayan bu yöntem özellikle 1999 ve 2000 yıllarında görece düşük faizlerin de etkisiyle bir miktar önem kazanmıştır. Ancak yaşadığımız depremler ve 2001 ekonomik krizinin de etkisiyle düşen konut talebi ve arzı bu kredilerin kullanım oranını düşürmüştür⁶⁷.

2003 yılı ortalarından itibaren düşen faiz oranları ve ekonomik istikrarın da etkisiyle konut kredileri bankalar için yeniden önemli bir enstrüman olarak kullanılmaktadır. Bu dönemde kullandırılan konut kredilerinin temel özellikleri bankadan bankaya değişmekle birlikte, konut kredisi verirken bankaların aradığı şartlar temelde aşağıda açıklandığı şekliyle sınıflandırılabilir.

- Konutun tamamlanmış olması,
- Zemin sağlamlığı,
- Bina sağlamlığı,
- Binanın yaşı,
- Tapu durumu,
- İskân izni,
- Kaçak kat olup olmadığı,

gibi konutu ilgilendiren hususların yanında konut satın alan kişinin kredibilitesi de ayrı bir önem arz etmektedir. Bu tür kredilerde ağırlıklı olarak konut satış bedelinin % 70

⁶⁷ Ayhan Gürbüz, İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması, TCMB Uzmanlık Tezi, 2002, s. 5-8.

kadarı finanse edilmekteydi. TL ve yabancı para olarak kullandırılan bu tür konut kredilerinde satışı yapılan konutun ipotek alındığını görmekteyiz.

Diğer yandan bankanın kendi kaynak yapısına ve var olan ekonomik verilere göre;

- Vade,
- Faiz oranı
- Kredilerden alınan ücret ve komisyonları, değişmektedir.⁶⁸

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 Türk insanının 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.⁶⁹

2.3.2.2. Kooperatif Bankacılığı

Kooperatif bankacılığı ekonomik yönden zayıf olanların birleşmelerinden ve dayanışmalarından doğan güçle ortak amaçlarına ulaşmak, ekonomik ve sosyal güçlüklerini yenebilmek veya varlıklarını ve birliklerini sürdürebilmek için oluşturdukları örgütlerin veya üst örgütlerinin ortaklarına ödünç vermek ve kimi zamanda borçlandırma, kefalet ödeme ve geri ödeme yol ve yöntemlerini gerçekleştirmek için meydana gelen bankacılık türü olarak tanımlanabilir.

Kooperatif bankacılığı, kooperatif ve üst örgütlerine kredi veren; ancak aynı zamanda kooperatif üst örgütleri tarafından kurulup işletilen, onlar tarafından sahip olunan bankadır. Kooperatif bankası bir kooperatif kuruluşu olduğu için kredi verdiği kooperatifleri ve üst örgütleri denetlemesi durumunda yapılan denetim bir özdenetim olarak değerlendirmekte ve demokratik yönetim ilkesi zedelenmemektedir.⁷⁰

⁶⁸ Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, s.27.

⁶⁹ Cevat Geray Habitat II, Herkese Yeterli Konut ve Ülkemizdeki Toplu Konut Politikaları, Yeni Türkiye, 1996, s.8.

⁷⁰ İlhan Küçükkaplan, Süleyman Demirel Üniv. İ.İ.B.F Dergi Yazısı 2003, s. 27-48.

Kooperatif bankaları il, bölge ya da ülke çapında faaliyet gösterebilirler. Kooperatif bankaları kooperatiflerin bütünleşme derecelerine ve bütünleşme türüne göre çeşitli biçimlerde örgütlendirmektedirler.

Örneğin yerel düzeyde çalışan birim kredi kooperatiflerinin yatay bütünleşmesi ile bölgesel düzeyde hizmet sunan bir kooperatif bankası da kurabilir. Yapı sektöründe faaliyet gösteren kooperatifler bir araya gelip birlikte kooperatif bankacılığı oluşumuna kendileri de katılabileceği gibi sadece kredi veya kefalet konularında yararlanabilmek için kendi başına da kooperatif bankacılığına başvurabilir. Kooperatif bankacılığının özelliği sadece kooperatiflere kredi vermesi değil bankanın yönetim ve finansmanına kadar kooperatiflere destek vermektedir.

Kooperatif bankacılığı sistemi ülkemizde henüz var olmayan bir bankacılık sistemi olup yapı ve anlayış olarak kooperatifin tüm mantık ve uygulama özelliğini yapısında taşımaktadır. Kooperatif bankacılığının ülkemizde bulunmaması faaliyet gösteren kooperatiflerinde finansal açıdan işlerliğini azaltmakta ve birçok finansal sorunun çözümünü zorlaştırmaktadır. Avrupa ülkelerinde ve KKTC’de uygulaması görülen ve kooperatiflere uygun koşullarda ve durumlarda kredi kefalet ve hatta danışmanlık ve denetleme gibi konularda destek sağlamaktadır. Bu uygulamanın ülkemizde olmayışı büyük bir eksiklik olarak görülmektedir.⁷¹

2.3.2.3. Destek Kredi Sağlayan Banka Ve Kuruluşlar

Kooperatiflerin dışarıdan sağlanan en önemli finansman yöntemlerinden biri olan banka ve özel finansman kuruluşlarından sağladıkları kredilerdir. Özellikle yapı kooperatifleri işe başlama ve iş bitirme kredileri adı altında bu işlemlerden faydalanmaktadır. Günümüzde yapı kooperatiflerinin yaşadığı güven ve diğer sorunlar yüzünden bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından da kredibilitesi düşmekte ve finansal kredi sağlaması da zorlaşmaktadır.

Kooperatifler özellikle özel bankalardan ve kredi kuruluşlarından kredi sağlanması güçleşmiş durumdadır. Günümüzde yapı kooperatiflerine kredi veren devlet bankaları olan Halkbank, Vakıfbank ve Ziraat bankasıdır. Son zamanlarda özel bankacılık adına Denizbank

⁷¹ Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf>, (12 Mayıs 2008), s.30

da özellikle yapı kooperatiflerine destek vermektedir. Bankalar kooperatiflere teminat, kefalet ya da borç ödeme karşılığı haciz yolu ile kredi sağlayarak destek olmaktadır.

Kooperatifler kendi aralarında yardımlaşmak amacıyla örgütlenebilirler. Ülkemizdeki kooperatifler Türkiye Kooperatifler Birliği Merkezi çatısı altında toplanmıştır. Aynı konu üzerinde çalışan kooperatifler kendi aralarında kooperatifler birliğini oluşturabilirler. Bu sayede kooperatifler, ortaklarına daha fazla ve daha etkili hizmet sağlayacak aynı zamanda da ulusal ve uluslararası düzeyde kooperatifçilik hareketinin güçlenmesine katkıda bulunacaklardır. Kooperatifler, iş birliği yaparak ulusal düzeyde büyük aracı, tefeci, sanayici ve holdinglerle; uluslararası düzeyde ise çok uluslu şirketlerle rekabet edebilir.

Toplum içinde üretim gücü zayıf küçük üreticilerle alım imkânları sınırlı tüketicileri ekonomik ve sosyal bakımdan güçlendirmek üzere karşılıklı yardım, dayanışma ve eşitlik ilkelerine uygun olarak teşkilatlandırılan kooperatifçilik sistemi emek ve sermaye birikiminin sağlanması, üretimin arttırılması, üretim tekniklerinin geliştirilmesi, ürünlerin değerlendirilmesi, düşük faizle kısa ve uzun vadeli kredi sağlanması, araçların saf dışı edilerek üretici ve tüketicilerin daha çok korunması, ortakların kültür düzeyinin deneyimlerle geliştirilmesi, onlara kendi kendilerini yönetme yeteneğinin kazandırılması, toplumun sosyal ve ekonomik sorunlarına olan ilgilerinin arttırılarak katılımlarının sağlanması ve böylece güçsüz fakat geniş kitlenin yaşam düzeyinin geliştirilmesi suretiyle toplumun ekonomik ve sosyal yapısının olumlu yönde değiştirilmesinde önemli derecede katkısı bulunmaktadır.

2.4. Yapı Kooperatiflerinin Finansman İhtiyaçları

Finansman fonksiyonu diğer kuruluşlarda olduğu gibi kooperatiflerde de aynı öneme sahiptir. Tüm işletmeler için finansman, işletmenin faaliyetlerini yürütebilmesi için gerekli fonları, gerekli miktarda ve zamanda elde edebilmeyi ve bunların işletmenin kârlılığını en yüksek tutacak biçimde kullanabilmeye yönelik planlama ve kontrolleri kapsayan işletme fonksiyonu olarak tarif edilebilir.⁷²

Bu çerçevede, işletmeler etkin bir şekilde aktiflerin temini, finansman ve yönetimini hedeflerler. küreselleşme sürecinde artan güçlü iç ve dış rekabet, gelişmekte olan ülkelerde kooperatifleri olumsuz etkilemektedir. Dünyada 1930 ve özellikle 1950'lerden sonra artan tarım destekleri, tarım ve dolayısıyla kooperatifleri rekabetten büyük ölçüde korumuştur. Bazı

⁷² Zeynep Nur "Türkiye'de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı, Konut Finansmanı ve Türkiye Sunumu", IMF World Economic , (05 Kasım 2005), s.5

lkelerde ve ülkemizde tarımsal destekleme sisteminin yürütülmesinde kooperatifler önemli bir araç olarak görülmüş ve bu yapı kooperatif işletmelerin kamu kuruluşu gibi yönetilmesi, verimsizleşmesi ve özellikle ortak kooperatif ilişkilerinin zayıflamasına neden olmuştur. Öte yandan, finansman ve kaynak sorunu yalnızca kooperatiflere özgü bir sorun olmayıp, ülkemizin genel ekonomik dengeleri ölçüsünde, başta KOBİ'ler olmak üzere ekonominin bütün aktörlerinin müşterek sorunu olduğu bilinmektedir.

Kooperatifler ekonomik açıdan yoksul olan dar ve orta gelirli bireylerin tek başlarına gideremedikleri temel gereksinimlerini karşılamaları için gönüllü olarak güçlerini birleştirme ile oluşturdukları bir toplumsal dayanışma gerçek anlamda birer demokratik sivil toplum kuruluşlarıdır. Kooperatifler diğer işletme türlerinden farklı olarak, insan varlığına maddi varlıklardan daha fazla önem vermektedirler.

Diğer bir ifadeyle, kooperatifler kârın maksimizasyonundan çok, belirlenen hedeflere ulaşabilmek için uğraşmaktadır. Bununla birlikte her ekonomik teşebbüste olduğu gibi kooperatiflerde de amaca ulaşabilmek için mali kaynaklara ihtiyaç duyulmaktadır. Kendilerine özgü bu özellikleri nedeniyle kooperatiflerin finansal sorunları normal bir işletmenin sorunlarından daha çeşitli ve daha ciddidir.

Bilhassa, temelde kâr amacı güdülmemesi nedeniyle alıkonulan kârların büyük önem arz etmemesi, ortaklar tarafından yapılan sermaye katkısının sınırlı kalması ve tahvil ve hisse senedi gibi finansal varlıklar yoluyla kaynak temin edilememesi bu özelliklerin başında gelmektedir. Bu durumun başta gelen yansıması ise sermaye yetersizliğidir.

Mali güçleri sınırlı olan ortakların bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerin özkaynakları günün ihtiyaçlarını karşılayacak yeterli düzeyde olmadığı gibi yüksek enflasyonun yařandđı dönemlerde sermaye erozyona uğramaktadır. Ayrıca güçlü bir yapıya sahip olmayan kooperatiflerin kredi kurumlarından yeterince teminat gösteremedikleri için kredi sağlamaları da imkânsız olmaktadır.

Genelde kooperatiflerin finansman kaynakları kuramsal olarak öz kaynaklar ve yabancı kaynaklar olmak üzere iki temel gruba ayrılmaktadır. Daha belirgin bir şekilde kooperatiflerin finansman kaynakları ortaklardan toplanan aidatlar, özel ya da resmi kurumlardan temin edilen krediler ve sübvansiyonlardır. Vergi muafiyetleri de dolaylı olarak finansman kaynağı olarak kabul edilebilir.

2.4.1. Yapı Kooperatiflerinde Finansman Gereksinimi

Sekizinci beş yıllık kalkınma planı konut özel ihtisas komisyonu raporu'nda da ayrıntıları ile yer aldığı üzere konut kooperatiflerinin Türkiye'deki toplam konut üretimine olan katkısında 1990 yılından sonra bir gerileme söz konusudur. 2000-2006 yılları arasında özel kesimin aldığı yapı izinlerine göre konut yatırım harcamaları kooperatif kesimine kıyasla bir hayli fazladır. (Tablo 5). Aynı yıllar arasında özel kesimin aldığı yapı izinlerine göre konut birimi sayılarında %70,7'den %87,2'ye bir artış görülürken, kooperatiflerin aldığı yapı izinlerinde aynı yıllarda %19,4'den % 8,1'e önemli bir azalış gözlemlenmektedir. (Tablo 5). Bu azalışta kooperatifleri dışlayan yöneltiller ve yapısal mal oluşlarındaki önemli artışların yanında, giderek bozulan gelir dağılımının olumsuz etkileri yüzünden kooperatif yoluyla konut edinebilecek alt ve orta gelirli katmanların konut umutlarının kırılmasının etkisi açıktır.

Söz konusu bu durumun konut birimi olarak üretime ilişkin Tablo 5'de açıkça görülmektedir. 2000 yılında belediyelerden alınan yapı izinlerine dayalı sayılamalara göre, özel kesimin konut üretimindeki payı % 70,7; kooperatif kesimininki yüzde 19,4'idi. Kooperatiflerin aldığı yapı izinlerine 2003 yılında bu pay yüzde 10'a düşmüştür. Bu azalış sonraki yıllarda da sürmüştür, 2004'te % 8,2 ertesini yıl yüzde 6,8 olmuştur. 2006'da bankaların çevrime girmesi, tut-sat yasasının çıkacağı beklentisinin güçlenmesi sonucu bu pay yüzde 8,1'e yükselmiştir.⁷³

Tablo-5. Yapı izinlerine göre 2000-2006 döneminde kooperatif ve diğer kesimlerin konut üretimindeki payları

YILLAR	KAMUSAL		ÖZEL		KOOPERATİF KESİMİ		TOPLAM	
	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Dizin
2000	31208	9,9	222687	70,7	61267	19,4	315162	154
2001	24959	8,9	214188	76,6	40469	14,5	279616	137
2002	6705	4,4	124433	80,9	22641	14,7	153779	114
2003	10021	4,9	172486	85,0	20347	10,0	202854	99
2004	18161	5,5	285765	86,3	27209	8,2	331135	162
2005	53872	10,5	422578	82,7	34736	6,8	511186	204
2006	26752	4,7	494155	87,2	45767	8,1	566674	283

Kaynak : Türkkent 2006 yılı 19.olağan genel kurul toplantısı, DİE yapı istatistikleri (2006).

⁷³ Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut İhtisas Komisyon Raporu, s.25-28

Yapı kullanma izinlerine göre, 2001’de %34,7 oranında iken pay 2006’da %13,2 düzeyine inmiştir. Kooperatiflerce bitirilen konutların oranı 2000’li yılların başında toplam içinde %32 dolaylarında iken 2004 yılında %27’ye 2005’te %22,1’e, 2006 yılında %13,2’e inmiştir. (Tablo 6) Buna karşılık özel kesimin payı 2000 yılında % 65,1 iken sürekli yükselmiş, sonunda 2006 yılına gelince % 80,4’e ulaşmıştır.

Orta gelir katmanlarındaki hane halklarının biriktirim gücü konut edinmelerine yeterli değildir. Bunların, devletin desteği ile konut edinebilmeleri olanaklıdır. Orta düzeydeki geliri olan bu hane halklarının konut edinmeleri için kooperatiflerde örgütlenmeleri ile ülkemizde toplu konut fonundan yapılan destekler ve kimi zaman vergi bağışlıkları ile özendirildiğinde başarılı sonuçlar alınmıştır.

Tablo -6. Yapı kullanma izinlerine göre konut üretiminde kooperatif ve diğer kesimlerin payı

YILLAR	KAMUSAL		ÖZEL KESİM		KOOPERATİF		TOPLAM
	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi	Payı (%)	Konut Birimi
2000	6.725	2,7	159.631	65,1	78.799	32,1	245.155
2001	21.424	8,8	137.464	56,5	84.578	34,7	243.466
2002	3.946	2,4	105.935	65,6	51.610	32,0	161.491
2003	8.050	4,9	102.917	63,2	51.941	31,9	162.908
2004	3.823	2,4	114.643	70,7	43.714	27,0	162.180
2005	9.584	4,0	177.899	73,9	53.247	22,1	240.730
2006	16.966	6,4	213.979	80,4	35.182	13,2	266.127

Kaynak : Türkkent 2006 yılı 19.olağan genel kurul toplantısı, DİE yapı (2006).

Hızlı kentleşmenin getirdiği yoğun konut ihtiyacı ve toplu konut fonu tarafından sağlanan kredi desteği, konut kooperatifçiliğinin sayısal olarak önemli büyüklüklere ulaşmasının temel nedenidir. 1984 yılından sonraki kurulan kooperatifler içinde konut kooperatiflerinin oranı %90 civarındadır. Bu veri, konut kooperatifçiliğinin genel kooperatifçilik içindeki özel yerini göstermektedir.

Ülkemizdeki toplu konut kredilerinin konut maliyetleri içindeki yeri, 1985’lerde %80 civarlarında iken 1990’lı yılların sonunda bu oran %15’in altına gerilemiştir. Diğer yandan toplu konut kredi kullanımındaki azalmalar, kredi kullanım ölçütlerinin zorlaştırılmasıyla da orantılıdır. İlk önceleri inşaatların subasman seviyesi kredi kullanımı için yeterli görülürken, daha sonraları inşaatların %50’sinin tamamlanması gibi koşullar getirilmiştir.

2001 yılında kaleme alınan adı geçen Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporunda; “Son onbeş yıllık deneyim, fondan yeterli ölçüde destek sağlandığı ve en önemlisi kredi artışlarının düzenli olduğu dönemlerde; kooperatiflerin konut gereksinimini, konut istemine dönüştürmekte başarılı olduklarını ve konut üretimini başarabildiklerini göstermektedir. 1986 - 1988 döneminde, toplu konut fonunda önemli miktarda para biriktiğinde; kredi alınarak yapımına başlanan konut birimlerinin sayısı da giderek artmış ve konut üretiminde kooperatiflerin payı % 31’e yükselmiştir. Bu dönemde, toplu konut fonundan desteklenerek üretilen konutların % 85 kadarını kooperatifler üretmişlerdir. Toplu konut kredileri içinde kooperatiflerin payı % 97’dir.” denilerek konut kooperatiflerinin finansman ihtiyacı somut olarak ifade edilmiştir.⁷⁴

2.4.2. Finansman İçin Kaynak Oluşturma Yöntemleri

Finansman fonksiyonu diğer kuruluşlarda olduğu gibi kooperatif kuruluşlarda da aynı öneme sahiptir. Tüm işletmeler için finansman, işletmenin faaliyetlerini yürütebilmesi için gerekli fonları, gerekli miktarda ve zamanda elde edebilmeyi ve bunların işletmenin kârlılığını en yüksek tutacak biçimde kullanabilmeye yönelik planlama ve kontrolleri kapsayan işletme fonksiyonu olarak tarif edilebilir. Bu çerçevede, işletmeler etkin bir şekilde aktiflerin temini, finansman ve yönetimini hedeflerler.

⁷⁴ Mustafa Ekici, Türk Konut Kooperatifçiliğinin Finansman Sorunu Ve Mortgage Kapsamında Çözüm Önerileri, s.53

Kooperatifler diğ er işletme türlerinden farklı olarak, insan varlığına maddi varlıklardan daha fazla önem vermektedirler. Diğ er bir ifadeyle, kooperatifler kârın maksimizasyonundan çok, belirlenen hedeflere ulaşabilmek için uğraşmaktadır. Bununla birlikte her ekonomik teşebbüste olduğu gibi kooperatiflerde de amaca ulaşabilmek için mali kaynaklara ihtiyaç duyulmaktadır.

Kooperatiflerin finansal sorunları normal bir işletmenin sorunlarından daha çeşitli ve daha ciddidir. Bilhassa, temelde kâr amacı güdülmemesi nedeniyle alıkonulan kârların büyük önem arz etmemesi, ortaklar tarafından yapılan sermaye katkısının sınırlı kalması ve tahvil, hisse senedi gibi finansal varlıklar yoluyla kaynak temin edilememesi bu özelliklerin başında gelmektedir. Bu durumun başta gelen yansıması ise sermaye yetersizliğidir. Mali güçleri sınırlı olan ortakların bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerin özkaynakları günün ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde olmadığı gibi yeni sermaye kanalları ve kooperatife yeni üyelerin bulunmasında ki güçlükler bu sorunun çözümünü de zorlaştırmaktadır. Ayrıca güçlü bir yapıya sahip olmayan bu yapıların kredi kurumlarından yeterince teminat gösteremedikleri için kredi sağlamaları da imkânsız olmaktadır.

Genelde kooperatiflerin finansal kaynakları kuramsal olarak  zkaynaklar ( zkapital) ve yabancı kaynaklar (yabancı kapital) olmak üzere iki temel gruba ayrılmakta, bu gruplar ise aşağıda belirtildiği gibi kendi i lerinde alt gruplara ayrılarak inceleme konusu yapılmaktadır. Daha belirgin bir şekilde kooperatiflerin finansman kaynakları ortaklardan toplanan aidatlar, özel ya da resmi kurumlardan temin edilen krediler ve sübvansiyonlardır.

2.4.2.1.  zkaynaklar (İ  Finansman Kaynaklar)

 zkaynaklar ya da i  finansman kaynakları kooperatiflerin sermaye unsuruna bağlı ekonomik güçlüklerini gidermek için, kendi kendilerini finanse etmelerini sağlayan kaynaklardır.  zkaynaklar ortaklar tarafından yüklenilen sermaye paylarından (ortaklık payları), yedek akçelerden, dağıtılmayan işletme kârlarından (risturn), özel olarak oluşturulan fonlardan ve ortaklardan sağlanan diğ er kaynaklardan oluşmaktadır.

2.4.2.2. Yabancı Kaynaklar

Yabancı kaynaklar, kooperatif işletmelerin özkaynakların tek başına finansman ihtiyaçlarını karşılayamadığı durumlarda kullanılan kaynaklardır. Kooperatiflerin borçlanma yoluyla ulaşabilecekleri bu kaynaklara dış finansman kaynakları da denilmektedir. Bu kaynaklar devletten, finans kurumlarından, ortaklardan, kooperatifin iş ortaklarından ve tahvil çıkarma yöntemiyle sağlanabilmektedir. Yabancı kaynak olarak görülen uluslararası kuruluşların özel fonları, kooperatifçiliği geliştirmek ve bazı ekonomik, sosyal politikaların gerçekleşmesini sağlamak için, Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA), Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO), Uluslararası Çalışma Teşkilatı (AID) gibi kuruluşların kooperatiflere gerek karşılıklı, gerekse karşılıksız yaptıkları yardımlardan oluşmaktadır.⁷⁵

2.4.3. Finansman Kaynaklarını Geliştirme

Ülkemizde konut üretimi ve bireylerin konut ihtiyaçlarının karşılanmasında konut kooperatifçiliğinin çok önemli bir yeri vardır. Dar gelirliilerin konut sorununun çözümünde en etkin yöntemlerden biridir. Konut kooperatifçiliği, kooperatifçilik olgusunun yapısı içindeki yardımlaşma, dayanışma, güçbirliği, uygun maliyet ölçeğine ulaşmak gibi faydaların yanında sosyal yaşam tarzı olarak yakınlık duyan kişilerin birebir istedikleri konut ve çevresel koşulların sağlanabildiği yerleşkelerin oluşturulmasında önemli bir araçtır.

Anayasamızda yer alan kooperatifçiliğin geliştirilmesine dair temel hüküm çerçevesinde mevcut olan diğer alt hukuki düzenlemelerde yeterli olmadığı bilinmekle beraber halen mevcut önemli mali (vergisel) avantajlar bulunmaktadır. Ülkemizdeki konut kooperatifçiliğinin önündeki en önemli sorunu, kooperatiflerin yeterli ve düzenli finansman kaynaklarına sahip olmamasıdır. Bununla birlikte; yeterli ve uygun arsa üretilmemesi, siyasi iradelerin kooperatifçiliğe sıcak olmayan yaklaşımları, kooperatiflere ilişkin mevzuatlardaki yetersizlikler, yeterli kamu denetimi ve kooperatif iç denetimi olmaması nedeniyle meydana gelen yolsuzluklar ve bunlara bağlı başarısız ve amaç dışı kullanımlar, optimum ölçekli kooperatifler oluşturulamaması, amaca uygun ve fonksiyonel üst örgütlenmelerin yeterince gerçekleştirilememesi diğer sorunlar olarak sayılabilir.

⁷⁵ <http://www.alomaliye.com/2008/ali-hepsen-turkiyede-ipotek.htm>, (16 Eylül 2008).

Türkiye’deki konut kooperatiflerinin başarıları yeterli ve sürekli kaynak bulmalarına doğrudan bağlıdır. Konut kooperatifleri üyelerinin genel mali profillerinin kooperatif amacı olan konutların makul üretim süresi içinde finansmanını sağlayacak düzeyde olmaması nedeniyle dış kaynak kullanımına (kredi) ihtiyaç duyulmaktadır. Keza, nispi olarak uygun dış kaynak sağlanan 1985 – 1990 yılları arasındaki dönemde konut kooperatiflerinin toplam konut üretimine katkıları %30’un üzerine çıkmıştır.⁷⁶

Yapılan istatistiki çalışmalardan ve saha araştırmasından ülkemizdeki konut kooperatifi üyelerinin genel eğilim olarak birlikte ya da bireysel dış kaynak kullanımına yatkın oldukları gözlenmektedir. Giderek daha da derinleşen, günümüzde neredeyse çözümsüz hale gelen konut sorununun çözümü için; alt ve orta sınıflara yönelik sosyal konut politikaları üretilmeli, konut sorunu küresel pazarın insafına bırakılmamalı, tutarlı ve sürekli bir kaynak temini sağlanmalı, halkın ve yerel yönetimlerin yaratıcı potansiyeli harekete geçirilmelidir.

2.5. Avrupa’da Kooperatiflerin Finansman Kaynakları

Kooperatifler, Avrupa ekonomisinde önemli rol oynamaktadır. Avrupa Birliği’nde (AB) 132,000 kooperatif kuruluşu bulunmakta ve 2.3 milyon kişiye (çalışan nüfusun yaklaşık %2,3 ü) istihdam imkanı yaratmaktadır. AB üyeliğine aday ülkelerde ise 23 milyon kooperatif üyesi bulunmaktadır. 20. yüzyıl boyunca AB kooperatiflerinin pazar payında önemli artışlar meydana gelmiş ve birçok sektörde kooperatifler pazar payının temelini oluşturmuştur.

Avrupa Birliği içerisinde tek bir kooperatifçilik mevzuat olmayıp, ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Modern ekonomi düzeni içerisinde gelişen kooperatiflerin ihtiyaçlarının karşılanması, finansal piyasalara erişimlerinin sağlanması ve kooperatiflerin kurulmasının kolaylaştırılması için Avrupa Birliği müktesebatında reform niteliğinde yenilikler ortaya konmuştur. Bu reformların bazıları kooperatifçiliğin temel ilkelerine aykırı olup, özellikle aşağıdaki hususları içermektedir.

Yunanistan: Kooperatiflerin finansmanında esas kaynak ortaklardan alınan ortaklık paylarıdır. Bugün için ülkede üst kuruluşların kendi aralarında oluşturdukları ortaklıkları ve Joint-ventures’larla finansman gereksinmelerini karşılamaya çalıştığı görülmektedir. Ayrıca AB ülkesi olarak serbest piyasa şartlarına uyum yasaları ile kooperatiflerin yaşama şanslarının

⁷⁶ Ali Alp ve M.Ufuk Yılmaz, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İMKB yayını, 2000, s.24.

devam ettirebilmeleri için oldukça büyük yatırım yapmaları gerekmiştir. Bunun yanında da kooperatifler devlet eli ile vergi muaflıkları ile korunmaktadır.

Portekiz: Portekiz kooperatiflerinin asıl finansman ortaklık paylarından yapılmaktadır. Son yıllarda kredi kooperatifleri kaynak için hisse senedi satabilmektedirler. Kooperatiflerin çalışmaları birçok kooperatifin ana sözleşmesinde mecburi kılınmaktadır. Kooperatifler belli oranda gelir ve kurumlar vergisine tabidir. Ancak, tamamen muaf değildirler.

Finlandiya: Finlandiya da kooperatiflerin finansmanı genelde kuruluşlarından bugüne ortaklık paylarından ve yılsonunda dağıtılmayan kâr (risturn)'lardan meydana gelen fon ve karşılıklardan oluşmaktadır. Kooperatif bankaları kooperatiflerin finansman ve kredi ihtiyacını karşılarlar. Kooperatiflere uygulanan özel bir vergi muafiyeti uygulaması yoktur. Anonim şirket statüsündeki kooperatif işletmeleri gelir vergisi öderler ancak ortak, bu vergiyi kendi vergisinden düşer.

İsveç: Kooperatiflerin finansmanında ortaklık payları esas kaynak oluşturur ve sınırlı sorumlu olan ortak ile hacmine göre yılsonu genel kurulda alınacak karar doğrultusunda kâr elde eder. İsveç'te kooperatif bankalar vardır, ancak günün koşullarına göre onlar da diğer bankalar gibi liberal sistem içerisinde rakiplerinin çalışma yöntemleri ile çalışırlar. İsveç'te kooperatiflere özel kredi türleri veya indirimli kooperatif kredileri yoktur. Vergi konusunda kooperatiflerin bir ayrıcalığı bulunmamaktadır.⁷⁷

2.6. Yapı Kooperatiflerinin Finansman İhtiyacı Hakkında Genel Bir Değerlendirme

Ülkemizde konut üretimi ve bireylerin konut ihtiyaçlarının karşılanmasında konut kooperatifçiliğinin çok önemli bir yeri vardır. Dar gelirlilerin konut sorununun çözümünde en etkin yöntemlerden biridir. Konut kooperatifçiliği, kooperatifçilik olgusunun yapısı içindeki yardımlaşma, dayanışma, güç birliği, uygun maliyet ölçeğine ulaşmak gibi faydaların yanında sosyal yaşam tarzı olarak yakınlık duyan kişilerin birebir istedikleri konut ve çevresel koşulların sağlanabildiği yerleşkelerin oluşturulmasında önemli bir araçtır.

⁷⁷ Leyla Özcan, AB Kooperatifleri, Türkiye Milli Kooperatifleri Yayın Organı Ankara 2001, s.126.

Anayasamızda yer alan kooperatifçiliğin geliştirilmesine dair temel hüküm çerçevesinde mevcut olan diğer alt hukuki düzenlemelerde yeterli olmadığı bilinmekle beraber halen mevcut önemli mali (vergisel) avantajlar bulunmaktadır. Hukuki yetersizlik finansal sorunların çözülmesinde de en önemli etkenlerden biri olup çözüme yönelik hareketlenmenin başlatılmasında ve sürdürülebilir hale getirilmesinde önemli bir yeri olacağı çok açık bilinilmektedir.

Ülkemizdeki konut kooperatifçiliğinin önündeki en önemli sorun kooperatiflerin yeterli ve düzenli finansman kaynaklarına sahip olmamasıdır. Bununla birlikte; yeterli ve uygun arsa üretilmemesi, siyasi iradelerin kooperatifçiliğe sıcak olmayan yaklaşımları, kooperatiflere ilişkin mevzuatlardaki yetersizlikler, yeterli kamu denetimi ve kooperatif iç denetimi olmaması nedeniyle meydana gelen yolsuzluklar ve bunlara bağlı başarısız ve amaç dışı kullanımlar başlıca sebepleri oluşturmaktadır. Uygun değer ölçekli kooperatifler oluşturulamaması, amaca uygun ve fonksiyonel üst örgütlenmelerin yeterince gerçekleştirilememesi diğer sorunlar olarak sayılabilir.

Türkiye’deki konut kooperatiflerinin başarıları yeterli ve sürekli kaynak bulmalarına doğrudan bağlıdır. Konut kooperatifleri üyelerinin genel mali profillerinin kooperatif amacı olan konutların makul üretim süresi içinde finansmanını sağlayacak düzeyde olmaması nedeniyle dış kaynak kullanımına (kredi) ihtiyaç duyulmaktadır. Keza, nispi olarak uygun dış kaynak sağlanan 1985 – 1990 yılları arasındaki dönemde konut kooperatiflerinin toplam konut üretimine katkıları %30’un üzerine çıkmıştır.⁷⁸

Kooperatifler kendilerine özgü özellikleri nedeniyle finansal sorunlar normal bir işletmenin sorunlarından daha çeşitli ve daha ciddidir. Bilhassa, temelde kâr amacı güdülmemesi nedeniyle alıkonulan kârların büyük önem arz etmemesi, ortaklar tarafından yapılan sermaye katkısının sınırlı kalması ve tahvil ve hisse senedi gibi finansal varlıklar yoluyla kaynak temin edilememesi bu özelliklerin başında gelmektedir. Bu durumun başta gelen yansıması ise sermaye yetersizliğidir. Mali güçleri sınırlı olan ortakların bir araya gelerek kurdukları kooperatiflerin özkaynakları günün ihtiyaçlarını karşılayacak yeterli düzeyde olmadığı gibi yaşanan ekonomik krizler her geçen gün sermayenin erozyonuna neden

⁷⁸ Mithat Arman Karasu, Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli”. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi. Sayı.1, 2005, s.59.

olmaktadır. Ayrıca güçlü bir yapıya sahip olmayan bu kooperatiflerin kredi kurumlarından yeterince teminat gösteremedikleri için kredi sağlamaları da imkânsız olmaktadır.⁷⁹

Yapılan istatistikî çalışmalardan ve saha araştırmasından ülkemizdeki konut kooperatifi üyelerinin genel eğilim olarak birlikte ya da bireysel dış kaynak kullanımına yatkın oldukları gözlenmektedir. Giderek daha da derinleşen, günümüzde neredeyse çözümsüz hale gelen konut sorununun çözümü için; alt ve orta sınıflara yönelik sosyal konut politikaları üretilmeli, konut sorunu küresel pazarın insafına bırakılmamalı, tutarlı ve sürekli bir kaynak temini sağlanmalı, halkın ve yerel yönetimlerin yaratıcı potansiyeli harekete geçirilmelidir.

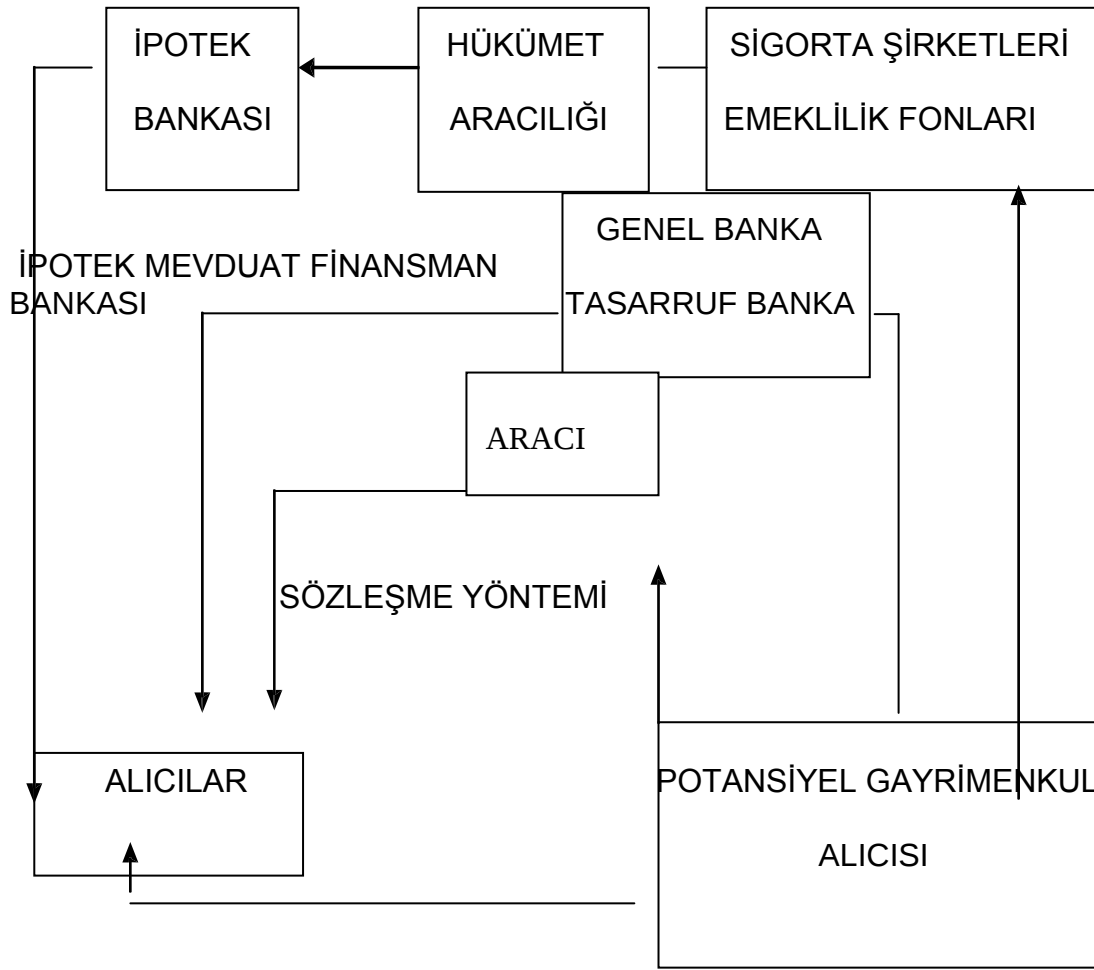
Konut kooperatiflerinin en önemli darboğazı finansman sorunudur. Bu sorunun çözümü için gerekli çalışma ve araştırmalar yapılmalı sorunun temeline inerek çözüm yolları aranmalıdır. Bu sayede ülkemizde ki konut sorunun doğru ve daha uygun maliyetlerle çözümlenmesi sağlanmış olacaktır. Bunun yanında da sağlıklı ve güvenli konut politikası üreterek; insanların can ve mal güvenliği sağlanmış olacaktır.

İnsanlara sadece konut yapmak için değil, ayrıca mutlu ve huzurlu, güven içerisinde yaşamalarını sağlamak için konut sektörü günümüz dünyasında önemli bir yere sahiptir. Bu önemim farkında olan insanlar bu istek ve ihtiyaçlarını hem daha uygun maliyetlerde hem de daha kaliteli bir şekilde edebilmek için doğru yapılanmış ve güven içerisinde işleyen bir kooperatifleşme bilincini ihtiyaç duymaktadır. Bu sayede hem finansal açıdan kişilerde, kooperatiflerde ekonomik ve işlerli bir şekilde kazan kazan prensibi içerisinde işlemiş olacaktır.

Kooperatiflerde ortakların büyük bölümü aidatlarını yönetimin tespit ettiği sürede ve miktarda ödemekte olduğunu belirtmektedir. Ancak ortakların her biri kendisi için bunu söylerken diğer ortaklar hakkında tersini söylemektedir. Her şeye rağmen yönetici ve ortakların müşterek görüşü, finansman konusunda birinci sorun ortaklardan toplanması gereken aidatların tahsilindeki zorluklardır. Aidatların toplanmasındaki zorluğun belki esas sebebi ülkede mevcut olan aşırı enflasyon nedeniyle orta ve sabit gelir grubuna sahip bu kimselerin aylık gelirlerinin enflasyon ile orantılı olarak artmamasıdır. Bu da ortağın aidatını zamanında ödeyememesine neden olmaktadır.

⁷⁹ Mehmet Kaygusuzoğlu, Ekonomik Krizden Çıkışta Kooperatifçilik Karınca Kooperatif Postası, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ankara, Şubat 2003, s.88.

Şekil-3 Finansman Sistemleri Şeması



Kaynak: Kaynak: Ali Alp ve M.Ufuk Yılmaz.Gayrimenkul Finansmanı Ve Değerlemesi. İMKB Yayını, (2000).

Finansman konusundaki ikinci sorun kredi teminindeki zorluk ve temin edilen kredinin faizinin yüksek oluşudur. Bankalardan temin edilen kredilerin faizlerinin yüksek olması bunları kullanıma elverişsiz hale getirmektedir. Hâlbuki yönetimini kooperatiflerin oluşturulacağı bir Kooperatifler Bankası bu soruna büyük ölçüde çözüm getirebilir.

Kooperatiflerin diğer özel sektör işletmelerine karşı avantajlı durumda olabilmesi için kooperatiflere bankalar düşük faizli ve uzun süreli kredi açmalıdır. Hükümetlerin kooperatiflere karşı tutumu kooperatiflerin faaliyetlerini derinden etkilemektedir. Kooperatife tanınan vergi muafiyetleri ya da kredi teminindeki şartlar kooperatifin geleceğini doğrudan etkilemektedir.

Devlet vatandaşı mevcut konut yapımıcı kuruluşlara yönlendirerek, aynı zamanda uygun ödeme şartları olan kredi temin ederek konut sahibi olmasını sağlamalıdır. Bu görüş Türkiye’de konut sorununun çözümünde hâkim görüştür. Kooperatifler esas gelirleri olan ortak ödemelerinin yanında sadece toplu konut kredisi kullanmaktadırlar. Onun haricinde banka ve diğer finans kuruluşlarından kredi kullanımı yok denecek kadar azdır. Kooperatiflerdeki mevcut denetleme sistem ve uygulanmasını yönetici ve ortakların 1/3’ü yetersiz bulmaktadır. Denetim problemine çözüm önerileri olarak birincisi özdenetim, ikincisi devlet denetiminin yeterli ve etkili olması, üçüncüsü ise yeminli özel denetleme bürolarının oluşturulması istenmektedir.

Sosyo-ekonomik bunalıma ve aile geçimsizliklerine hatta intiharlara sebep olan kooperatiflerdeki bu sorunlar etkin denetim gerçekleşmediği sürece sona ermeyecektir. Ancak denetim etkili olduğu takdirde kooperatifler üzerinde var olan yolsuzluk ve usulsüzlük gibi suçlamalar, tamamen silinmese bile öncekine göre azalacaktır. Vatandaş kooperatif yöneticilerine daha fazla güvenir hale gelecektir.

Bu güvensizlik olayı kooperatiflerin kredi kaynaklarının geliştirilememesinde ki; günümüzün en başlı sorunlarından biridir. Bu sorunu teşkil eden birçok sorun bereberinde bulunmaktadır. Bunlardan başlıcaları kooperatiflerde ki kötü yönetim ve güvensizlik olarak adlandırılabilir. Başarısız yönetimler ve kooperatiflerin gerçekleştiremediği başarısız girişimler kooperatiflere olan güveni azaltmış bununla birlikte bankaların ve finans kuruluşlarının kooperatiflere kredi vermesini zorlaştırmıştır.

Kooperatiflerin kredibilitesini arttırmak ve finans sorunlarını kısmen de olsa çözüm bulabilmek için kooperatiflere olan güven artırıcı önlemlerin alınması ve bununla birlikte kooperatif ortaklarının da gereken sorumluluklarını üstlenmeleri gerekmektedir. Kredibilitenin en önemli unsusu hiç şüphe yok ki güvendir. Güvenilir kuruluşların bankalardan ve finans kuruluşlarından gerekli kredi ve kefalet sağlaması hiç de zor olmamaktadır. Kooeratifler günümüzde de sürdürdükleri bu kötü imajı reklam ve başarılı çalışmalarla geliştirmeli ve toplumda ve finansal kurumların gözünde itibarlı bir mevkiye gelmeleri gerekmektedir.

Kooperatif yöneticileri bulundukları makam ve mevki olarak birçok sorumlulukların bir anda gerçekleştirilmesi gereken bir yer olup bununla birlikte kooperatif ortaklarının hak ve sorumluluklarını koruyup gözetecek ve bu uygulamanın sorunsuz devam etmesini sağlayacak bir yönetici pozisyonundadır. Bu sorumlulukları gerçekleştirebilmek için kooperatif

yöneticilerinin bilinçli eğitilmiş ve bunlardan en önemlisi güvenilir ve adaletli olmaları gerekmektedir. Bulundukları yer itibarı ile kooperatif ortak ve çalışanlarına sorumlulukları bulunmaktadır. Güvenin sağlanması kooperatiflerin tüm iş ve işlevlerinin açık ve şeffaf yapılması ile gerçekleştirilebilecek bir olguyu meydana getirmektedir.

Bu konuda kooperatif yöneticileri ortaklara karşı bütün işlemlerini açık ve şeffaf şekilde yapmak zorundadır. Elindeki yetkiyi kullanarak dost ve yakınlarını koruyup kollamamalıdır. Kendinin ve yakınlarının menfaatleri yerine kooperatif ortaklarının menfaatlerine uygun davranmak zorundadır.

Kişisel menfaatler düşünülünce kooperatif binaları planlanan maliyette ve sürede bitmeyip, iş uzamaktadır. İnşaatla kullanılan malzemeler sözleşme şartlarına uygun olarak yerine getirilmemektedir. Müteahhit haksız kazanç elde etmekte, neticede kısa süre sonra örnekleri görüldüğü gibi binalar yıkılmakta ya da yıkılma noktasına gelmektedir. İnşaat devam ederken binanın yapımı kontrolörler ya da işin uzmanlarınca bütün aşamalarında her yönüyle denetlenmelidir. Kooperatiflerin gelir-gider hesapları ile muhasebe kayıtlarının yöneticilerin %92'si ortakların %82'si rahatça kontrol edilebildiğini belirtmişlerdir. Hesapları ortakların kontrol edebiliyor olması istenen denetimin gerçekleştiği anlamına gelmemektedir. Çünkü muhasebe denetimi uzmanlık gerektiren bir iştir. Onun haricinde yöneticilerin vicdani ve ahlaki zaafları varsa mutlaka bir çıkar yol bulup yine istedikleri amaçlarına ulaşabilmektedirler.⁸⁰

Aidatlar bankaya kooperatif adına bir hesaba yatırılmıyorsa, biriken parayı kooperatif yöneticisi ya da başkanı tek başına harcayabiliyorsa bu tür sıkıntıların meydana gelmesi kaçınılmazdır. Yolsuzluk, usulsüzlük, zimmet v.b. olayları önleyebilmek için kuralları içerisinde yönetimi zan altından kurtaracak her türlü önlem alınmalıdır. Aidatların toplanması, kredinin alınması, bunların harcamaları, tasarrufların yatırıma dönüştürülmesinde gerekli özenin gösterilmesi gerekir. Bütün bu konularda önce güven gereklidir. Sonra da yaşanabilecek her türlü sıkıntıya karşı tedbir alınmalıdır.

⁸⁰ Osman Altuğ, Yapı Kooperatiflerinde Yönetim-Denetim Sorunları ve Sorumluluklar, İstanbul: Marmara Üniversitesi Yayınları, 1991. s.45.

3. FİNANSMAN YÖNTEMLERİ

3.1. Finansman Yöntemlerinin İncelenmesi

Kooperatifler finansman açısından çok geniş bir kullanım alanına sahip değillerdir. Özel ve kamu kuruluşlarına göre kooperatifler finansman kaynağı oluşturma ve bunu doğru kullanma yönleri daha zayıftır. Bunda eğitim eksikliği kalifiye insanların yönetim ve uygulamada bulunmaması finansman sisteminin de doğru kullanılmaması sonucunu doğurmaktadır.

3.1.1 Dünya'da Yapı Ve Konut Finansman Sisteminin İncelenmesi

Dünyada konut finansmanı alanında kuşkusuz birçok yöntem uygulanmaktadır. Bunların bir kısmı en geleneksel yöntemler olmakla birlikte bir kısmı da karmaşık sermaye piyasası örgütlenmesi olarak şekillenmiştir. Konut finansman modellerini genel tarifler itibariyle dört ana başlıkta kategorize etmek mümkündür.

Bunlar geleneksel yöntem olan doğrudan finansman sistemi, sözleşme karşılığında birikim, kredi sistemi, mevduat finansman sistemi ve özel anlamda ilgili olunan ipotekli konut finansman sistemidir. Bu finansman modellerinden hangisi hem fon sahibine hem de kredi kullanan bireylere en uygun koşulları temin ediyorsa en yaygın tercih şüphesiz bu sisteme yönelecektir.

3.1.2. Doğrudan Finansman Sistemi

Doğrudan finansman sisteminde esas olan konut talebinde bulunanların kendi tasarruflarıdır. Bu tasarrufların yeterli olmaması durumunda ilave borçlanmalara gidilir. Bu ilave kaynaklar yakınlardan ya da konut arz edenlere borçlanmak gibi yollardan sağlanır. İşin gelişiminde bir kredi kuruluşu devreye sokulmadan konut bedelinin peşin ödenmesi vardır. Uzman finansman kuruluşlarının bulunmadığı ya da işlevsel olmadığı yerlerde bu geleneksel yöntem sıkça kullanılır.

3.1.3. Sözleşme Karşılığında Finansman Sistemi

Sözleşme karşılığında birikim/kredi sisteminde konut edinmek isteyen bireyler bu konuya ilişkin yaptıkları tasarrufları belli zamanlar için kredi kuruluşunda piyasaya göre düşük faizler karşılığında tutarlar, bu sürenin sonunda benzeri faiz koşullarında ve birikim paralelinde ayrıca konut kredisi kullanırlar. Genel olarak birikimin sınırlılığı nedeni ile kredi ve birikim, konut bedelinin her zaman tamamını karşılayamamaktadır.

Ülkemizde özellikle 1980-1990 yılları arasında konut kredisinde uzman kuruluş olan Emlak ve Kredi Bankası aracılığı ile birikim/kredi sistemi uygulanmıştır. Ancak yukarıda da ifade edildiği gibi ülkemizde de bu yol tek başına konut sahibi olmak isteyenlerin finansman sorununu çözmeye yeterli olmamış fakat ilave bir finansman kaynağı olarak fonksiyon görmüştür. Nitekim sistem yüksek enflasyonun hüküm sürdüğü bir ekonomik yapının hâkim olduğu söz konusu yıllarda bir süre sonra devlet sübvansiyonu haline geldiğinden tümünden işlerliğini kaybetmiştir.⁸¹

3.1.4. Mevduat Finansman Sistemi

Mevduat finansman sistemi; ticari bankalar, kredi kuruluşları, emeklilik fonları gibi finansman kurumlarının piyasa koşullarında topladıkları mevduatların bir kısmını veya tamamını yine piyasa koşullarında ya da devlet sübvansiyonu ile indirimli faiz oranlarında konut alanlara ipotek karşılığı kredi olarak verdikleri sistemdir.

Bu yöntemin başarısı mevcut piyasa koşullarında ki istikrar ve mevduat vadeleri ile yakından bağlantılıdır. Gelişmiş ülkelerde ki konut kredilerinin ekonomik büyüklüklerini ortaya koyması bakımından önemlidir. Ekonomik istikrarın var olduğu ülkelerde konut satın almak isteyenlerin kredi temininde sorun yaşamadıklarını belirmek doğru bir tespit olacaktır.⁸²

Yapı ve inşaat sektöründe finansal ihtiyaçları karşılamak için geliştirilen birçok yol ve yöntem günümüzde de kullanılmaya devam etmektedir. Geliştirilen ve yeni uygulamaları ile güncellenen bu sistemler insanların ve bu inşaatı üstlenen kurum ve kuruluşların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak uygulanmaya çalışılmaktadır. Bu ihtiyacın

⁸¹ DPT, Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2011).

⁸² Gürbüz, s. 12.

giderilmesi kadar hangi yol ve yöntemin hangi sisteme daha uygun ve uygulanabilir olacağı da önemlidir.

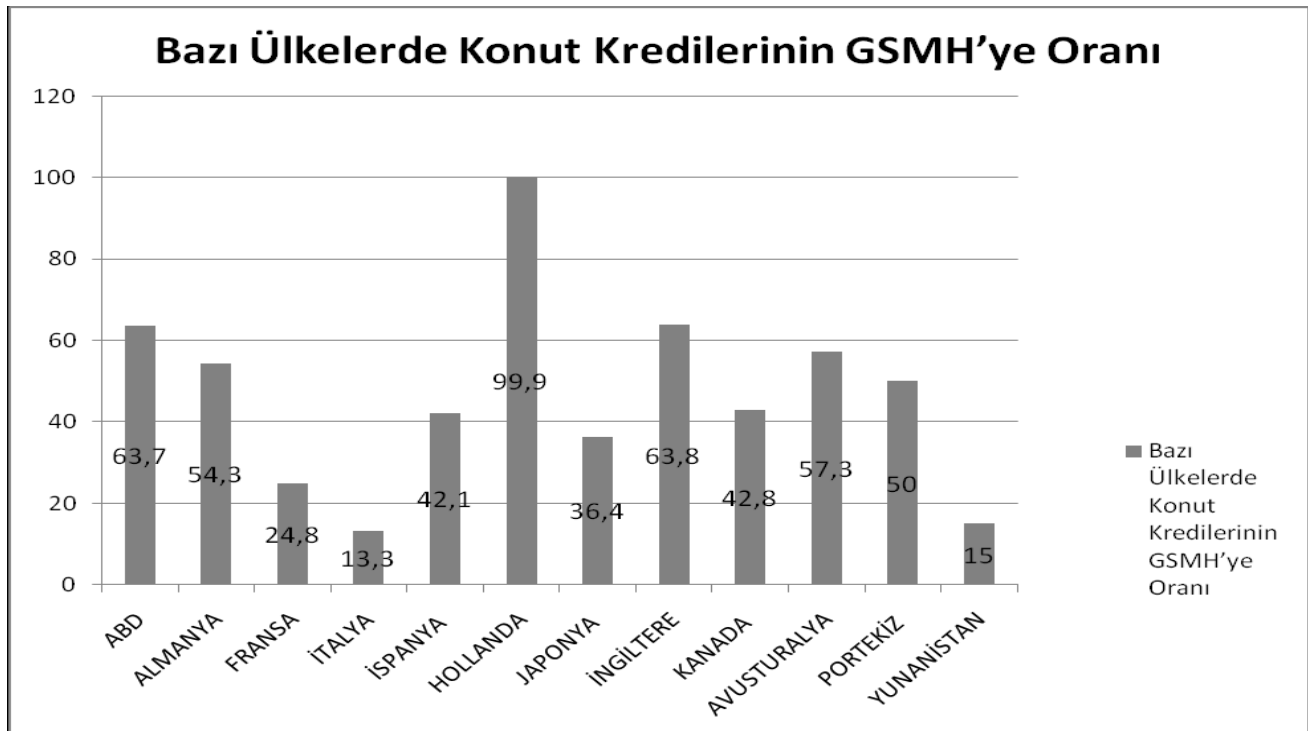
Geçmiş dönemde bilişsizce ve hesaplanmadan gerçekleştirilen finansman modelleri sadece ülkeleri değil milyarlarca insanı etkileyen bir finansal krize dönüşmüş ve yılarca etkisi hissedilmiştir. Aynı sorunların tekrar yaşanmaması için gerekli önlemlerin zamanında alınarak uygulamaya geçilmesi gerekmektedir. Bu sayede yıkıcı etkilerin daha önceden kontrol altına alınması ve insanların ve finansal sistemin zararının en az seviyeye indirilmesi sağlanabilir. Bu konuda hükümetlerde gerekli tedbir ve önlemler alarak yapısal ve hukuksal girişimlerle bu sorunların daha baştan kontrol altına alınarak sistemin doğru bir şekilde işlemlerini sağlayabilirler.

Batı ülkelerinde olduğu gibi, bugün gelişmekte olan ülkelerde de piyasa ekonomileri muhtelif bakımlardan geniş ve derin bir şekilde büyüme süreci içerisinde. Bu ülkelerin dışa açılma ve kalkınmaları için kaynak bulma çabaları üretim birimlerinin rekabet edebilir bir büyüklüğe ve teknolojiye sahip olmalarını zorunlu kılmaktadır. Ekonomide ve işletmeler arasında fonksiyonel farklılaşması meydana gelerek iş bölümü artmakta ve piyasalar genişlemektedir. Bu genişlemenin genel bir sonucu olarak teknik ilerleme ekonomik hayatın sürükleyici bir unsuru durumuna gelmektedir. Ekonomide karar planlama ve faaliyet birimi olan işletmeler devamlı değişen şart ve durumlara uyum gösterme çabası vermektedir.

Kooperatiflerde birer ekonomik karar birimleri olarak bu değişim sürecinden etkilenmekte ve gelişen ve değişen bu yapı içerisinde gerekli bir şekilde yerini almalıdır. Çünkü bu değişime ayak uydurmak sistemin içinde yer alan tüm işletmeler gibi kooperatiflerinde zorunluluğudur. Bu zorunluluğu yerine getiremeyen ve benimseyemeyen tüm yapılar gibi kooperatiflerde sistem içerisinde yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu gereklilik için kooperatiflerde kolektif bir yapı içerisinde kendilerini yenilemeleri ve geliştirmeleri gerekmektedir. Ancak bu şekilde kooperatiflerde hak ettikleri yapıya ulaşabilir ve yaşamlarını geliştirerek, değişerek ve sisteme uyarak yaşamlarına devam edebilirler.

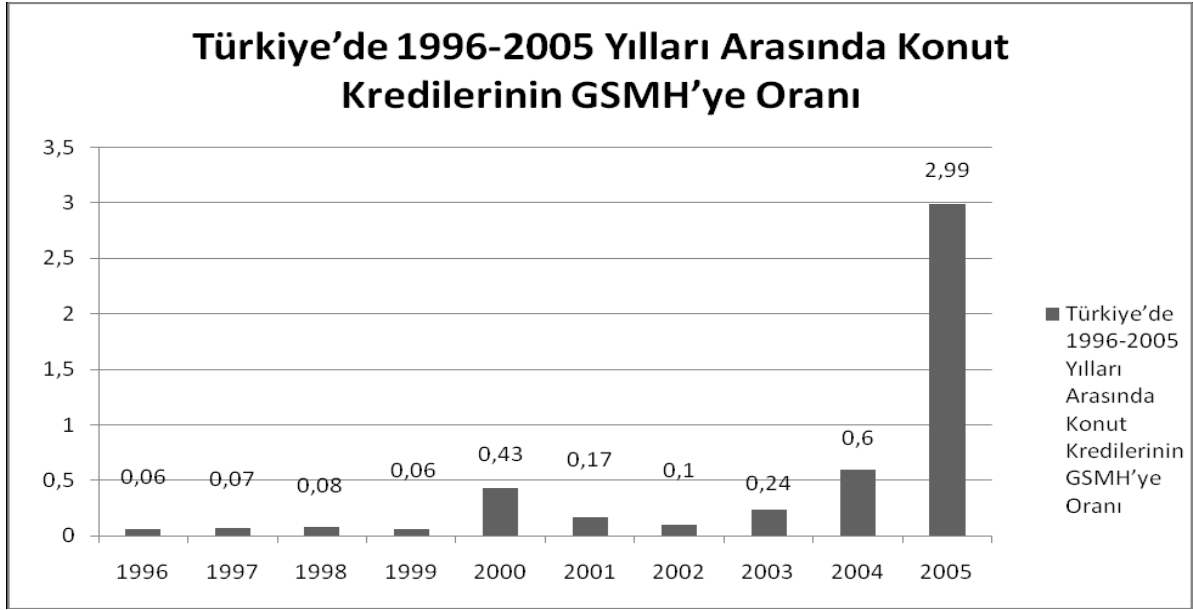
Şekil 4’de görüldüğü üzere ekonomik istikrarın bulunmadığı dönemlerde, başka bir ifade ile yüksek enflasyon, yüksek faiz ve düşük finansmanına ayırdıkları pay çok düşük mertebelerde kalmaktadır. Ülkemizde kısmi istikrarın yakalanabildiği 2004, 2005 yıllarında bu kredilerin kullanım miktarlarında önceki dönemlere göre ciddi artışlar kaydedilmesine rağmen GSMH oranı bakımından gelişmiş ülkelere kıyasla çok gerilerde olduğu açıkça görülmektedir. Şekil 5.’de ise ülkemizde konut kredilerinin GSMH’ye göre çok düşük olduğu ancak ekonomik istikrarın başladığı 2003 yılından itibaren ve özellikle 2005 yılında bir artış yaşandığı gözlenmektedir.

Şekil-4. Bazı ülkelerde konut kredilerinin GSMH’ye oranı (2003)



Kaynak: Berkant, Zeynep Nur, Türkiye’de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı, Konut Finansmanı ve Türkiye II Sunumu, Kasım.2005. (IMF World Economic Outlook, September 2004, European Integration In the Mortgage Lending Industry, European Mortgage Federation, 2003)

Şekil-5. Türkiye’de 1996-2005 yılları arasında konut redilerinin GSMH’ye oranı



Kaynak: Zeynep Nur BERKANT, Türkiye’de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı, Konut Finansmanı ve Türkiye II Sunumu, Kasım.2005. (TCMB ve DİE Raporları)

3.1.5. İpotekli Yapı Finansman Sistemi

İpotekli konut finansmanı (Mortgage) sistemi, gelişmiş ülkelerde kullanılmakta olan en uzmanlaşmış konut finansman sistemidir. Temel yapı birincil ipotek piyasası içinde konut için arz edilen ipotekli konut kredilerinin ipoteğe dayalı menkul kıymete dönüştürülmek suretiyle ikincil ipotek piyasalarında uzmanlaşmış finansman kurumları aracılığı ile asıl tasarruf sahibi emeklilik ve sigorta fonlarının uzun vadeli yatırımlarının sisteme kaynak olarak sokulmasıdır.⁸³

Piyananın en önemli aktörü olan ipotek bankalarınca ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler, uzun vadeli düşük faizli ipotekli konut kredilerine dayalı olduğundan, bu menkul kıymetlerin karşılığı biriken fonların kaynak ve kullanım dengesi ile vade ve faiz yapısı güçlü bir şekilde oluşturulabilmektedir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler çeşitlilik göstermektedir. Yaygın olarak ödeme aktarımlı Pass-Through ile ödeme aktarımsız Pay-Through sertifikaları ve ipoteğe dayalı tahviller kullanılmaktadır. Pass-Through sertifikaları, ipotek havuzuna alınmış

⁸³ Kürşat Yalçınar; İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006. s.95.

ipoteklerin karşılığında düzenlenen, havuz sahipliği ve ödeme garantisi olan menkul kıymetlerdir.

İpoteğe dayalı menkul kıymetler ipotek havuzuna alınmış ipoteklerin karşılığında düzenlenen, havuz sahipliği ve ödeme garantisi olan menkul kıymetler olup ihraç edenin borç sorumluluğu altındadırlar. Bu tahviller, dayandıkları ipotek havuzundaki ipoteklerle teminat altına alınmaktadırlar. Bu tahvillerin genelde vadeleri 10 (on) yıl civarında olmaktadır.⁸⁴

Konut sahibi olmak bir tüketicinin en pahalı ihtiyaçlarından birisidir. Düzenli gelirler üzerinden yapılan kısa vadeli tasarruflarla gayrimenkul alımının kolay olmadığı açıktır. Bu nedenle bireylere uzun vadeli kredi sağlayan mekanizmaların geliştirilmesi sosyal ve ekonomik açıdan bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır Banka kredisi, doğrudan finans sistemi, sözleşme sistemi, ipotek kredisi, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, gayrimenkul proje finansmanı veya devlet sübvansiyonu gibi bu türden uzun vadeli finansman sağlayan pek çok yöntem mevcuttur.

Konut finansmanı yöntemleri, devlet sübvansiyonu, vergi avantajları veya garantisi gibi aynı zamanda devlet müdahalesinin boyutuna göre başka bir ifade ile ülkenin ekonomik ve sosyal yapılarına göre farklılık gösterebilmektedir. Efektif bir konut finansmanı sistemi, ucuz maliyetlerle finansmana ihtiyaç duyan kesime, fon fazlası olan kesimden fon aktarımı sağlar. Bir konut finansmanı sisteminin en temel gereklilikleri istikrarlı bir makroekonomik durumun yanı sıra uygun yasal düzenlemelerdir. Konut finansmanında başarıyı garantileyen tek bir yöntem bulunmamaktadır.

Bütün önemine rağmen, ülkemizde konut finansmanı, gelişmekte olan piyasalara göre; gerekli gelişmeyi gösterememiştir. Konut için sağlanan finansman genellikle düşük miktartlı, kolay erişilemeyen ve mevduata dayalıdır. Borç verenler de önemli ölçüde kredi, likidite ve faiz oranı riski ile karşı karşıya kalırlar. Nüfus artışı, hızlı kentleşme ve orta sınıfın yükselen beklentileri nedeniyle güçlü bir konut finansmanı sistemi oluşturması gelişmekte olan piyasalar için hayatidir.⁸⁵

⁸⁴ İlhan Uludağ, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997, s. 50.

⁸⁵ Seda Önen; Konut Finansman Sisteminin Yapılandırılması ve İpotekli “Sermaye Piyasası Araçları, Konut Finansmanı Çalıştay Sunumu, Sermaye Piyasası Kurulu, Haziran 2006.

Sermaye piyasaları pek çok ülkede konut finansmanı için çekici ve yüksek hacimli uzun vadeli kaynak sağlamaktadır. Bireysel emeklilik ve sigorta reformları uzun vadeli finansman sağlayacak kaynak havuzları oluşturmaktadır. Kurumsal yatırımcıların gelişimi konut finansmanındaki karmaşık risklerin yönetimi konusunda önemli başarılar sağlamıştır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin yaratılması ise bu uzun vadeli kaynaklara erişimi ve risklerin yönetimi konusunda kolaylık getirmiştir.⁸⁶

4. İPOTEKLİ FİNANSMAN (MORTGAGE) YÖNTEMİ

İngilizce'de "mortgage" olarak bilinen, basında ve halk arasında "Kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi" olarak bilinen ipotekli konut finans sistemi, gayrimenkul edinmede kullanılan finansman yöntemlerinden birini ifade etmek için kullanılan bir terimdir. Sistem genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15 ile 30 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılması temeline dayanmaktadır.⁸⁷

Sistemin bir başka tanımı şu şekilde de yapılabilir. İpotekli konut finansman sistemi, kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için ipotek teminatlı kaynak kullandırılması anlamına gelmektedir. Banka, müşteri adına müşterinin talep ettiği bir gayrimenkulü peşin olarak satın alarak mülkiyeti müşteriye devretmektedir. Ancak müşterinin bankaya borcunun karşılığı olarak mülk ipotek edilmektedir. Müşteri bankaya borcunu belli bir ödeme planına göre, önceden belirlenmiş bir vade sonuna kadar aylık ödemelerle kapatabilmektedir.

Uzun vadeli olarak insanları konut sahibi yapmayı hedefleyen ipotekli konut finansman sistemi, İngilizce adıyla "Mortgage" ya da, kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi 2005'in Ocak ayından itibaren hükümetin gündemine alınmıştır. Çalışmalar doğrultusunda sistemin yasal zemine oturtulması amacıyla ilk önce Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilgili yasa taslağı hazırlandı ve bu yasa taslağı ile vatandaşların uzun vadede, daha iyi şartlarda konut alabilmesi ve Türkiye'ye özgü modelin işlemesi için "İpotekli Konut Finansmanı Anonim Ortaklığı"nın kurulması karara bağlandı. Ancak her

⁸⁶ Saadet Tantan, Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri. Ankara: SPK Yayınları, Yayın No:44, 1996. s.34.

⁸⁷ Yıldırım Beyazıt Önal, Mustafa Topaloğlu, İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Ankara, Karahan, 2007. s.65.

ne kadar sistem ile ilgili çalışmalar hız kazandıysa da yine de "mortgage"ın ne olduğu, Türkiye'de nasıl uygulanacağı, kimlerin bu mekanizmadan yararlanacağı ve kimlerin yararlanamayacağı, sistemin tam olarak ne zaman yürürlüğe gireceği, sağlayacağı kolaylıklar, avantajlar ve Türkiye'de yıllardır uygulanan banka konut kredisi sistemi ile arasındaki farklılıklar nelerdir gibi soruları da beraberinde getirmiştir.

İpotekli konut finansman sistemi dünyanın çeşitli ülkelerinde iki yüz yılı aşkın bir süredir farklı yöntemlerle uygulanıyor. Sistem istikrarlı bir şekilde uygulandığında, konut edinmeyi kolaylaştırdığı gibi, inşaat kalitesinin yükselmesine, imar kaçığının önlenmesine, mülkiyetin ve alışverişlerin kayıt altına alınmasına ve daha da önemlisi planlı kentleşmeye büyük ölçüde katkı sağlamaktadır.

Bu sistemin en önemli özelliklerinden biri, vatandaşa 30 yıla varan vadeyle ev sahibi olma imkânını getirmesinin yanında aynı zamanda deprem korkusu olmadan, sigortalı, ruhsatlı ve güvenli bir binada yaşamayı da sağlamasıdır.

Zira sistem, gayrimenkulün uzman ekspertiz şirketler tarafından değer tespitinin yapılmasını ve satın alınan daire için aynı zamanda doğal afet sigortası yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Dolayısıyla sadece depreme dayanıklı evlerin kredilendirilmesi söz konusu olan bu sistemle, Türkiye'nin en önemli sorunlarından biri olan kayıt dışı konutların yerine kayıtlı ve yaşanabilir konut oranının artması da kaçınılmaz olarak gerçekleşecektir.⁸⁸

Türkiye’de Yaygın Finansman Yöntemleri

Miras ya da peşin	% 63
Borç para	% 23
Kooperatif	% 8
Bank Kredileri	% 3
Diğer	% 3

⁸⁸ Gürbüz , s.20.

Mevcut sistemde bankalarda verilen konut kredisinin kredi vadesinin en fazla (10) on yıla kadar uzaması ve yıllık bileşik faizlerin yüzde 25'lere kadar ulaşması banka kredisi yoluyla konut sahibi olunmasını güçleştirici bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Sistemin yürürlüğe girmesi çalışmalarında bankalara önemli rol düşmektedir. Zira sistemin gerek şartlarından olan özel finans kurumları, konut kredisi vermek üzere kurulmuş şirketler ve diğer kredi kuruluşlarının da ipotek kredileri verebileceği gibi bankalar da sisteme uyarlanmış yeni düzenlemeleriyle ipotek karşılığı uzun vadeli kredi imkânı sağlayabilmektedir. Bu sürecin sonunda verilen krediler yapılandırma aşamasında olan İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu'na devredilerek yeniden finansman sağlanacak ve son olarak Mortgage modelinde kredi problemleri yaşanmaması için krediler sigorta ettirilecektir.⁸⁹

İstatistikî Verilerle Türkiye'deki Konut Finansman Sistemi Türkiye'de Konut Piyasası

- Toplam konutların %55'i ruhsatsız ve izinsizdir.
- Ev sahipliği oranı %60'lar seviyesindedir. (Uygunsuz yapılaşma dahil)
- Her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.
- Konut stokunun %60'ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturmaktadır.
- Konutların %40'ının tadilata ihtiyacı bulunmaktadır.

Türkiye'de Mevcut Konut Finansmanı

- Konut alımlarının %1'den daha azı finansman sistemi yoluyla fonlanmaktadır.
- 2004 Eylül sonu itibariyle konut kredilerinin toplam tutarı 2,170 trilyon TL'dir. (\$1,450,000,000)
- 2004 Eylül itibariyle konut kredisi kullanan kişi sayısı 98.000'dir.
- Konut kredilerinin GSYİH' YA oranı %0,5'dir.
- Bu oran ABD'de %53 olup, AB üyesi ülkelerin ortalaması ise %39'dur.
- Gelişmekte olan ülkelerde %5-15 arasındadır.

Banka Konut Kredileri

- TL veya döviz üzerinden sabit faizli kredi verilebilmektedir.
- Değişken faiz Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde yasaktır.
- Maksimum vade TL'de: 60 ay, Döviz'de 120 aydır.
- Bankaların kredi fonlaması mevduat kaynaklıdır. (Vade Uyumsuzluğu)
- Kredi / Ev değeri" oranı maksimum %75, "Aylık Ödeme / Gelir" oranı % 50'dir.
- En üst %10 -15' lik gelir grubuna hitap edebilmektedir.

⁸⁹ <http://www.oocities.org/mortgagecredit101/mortgage102.htm>. (12 Ekim 2011)

4.1. Türkiye'de Yapı Konut Talebi Ve Arzı

1960'lı yıllarla birlikte artan nüfusa ve çoğalan çekirdek ailelere gereken konutlar artık apartman denilen ve İngilizce “apartment” sözcüğünden Türk diline geçen; bahçelerinin küçüldüğü, aralarında on metre veya daha az mesafe bulunan çok katlı ve daireli beton yığınlarına dönüştürülmüştür.

Kırsal göçle kalabalıklaşan kentlerin ailelerinin konut talepleri bu olguyu daha da hızlandırıp rant dayalı konut sektörünün doğmasına sebep olmuştur. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile belediyelerin kontrolündeki resmi konut politikalarıyla çoğalan apartman mahallelerin bazen aralarında bazen de hemen yakınlarında, gayri resmi ama popülist politikalarla resmileştiren gecekondu ve mahalleleri de Türkiye’deki sağlıklı kentleşme örnekleridir.

Bir yerleşim biriminde kullanılabilir standartta yeterince konut stoku varsa, orada konuta olan talebin az olması, konut stoku yetersizse talebin fazla olması beklenir. Türkiye’de konuta olan talep, nüfus artışı ve nüfus hareketleri, kamulaştırma ve eskime, tabii afetlerden dolayı hasar veya tamamen yıkılma gibi nedenlerden kaynaklanmaktadır. Gerek gerçek konut ihtiyacından ve gerekse imar aflarıyla gecekondu apartmanlaşmaya ve rant dayalı olsun, yıllar itibarıyla inşaat ruhsatı alınan konut inşaat sayısı, yani talep yüksek, hatta 1989-1996 yılları arasında ortalama 500.000 adet daire olarak gerçekleşmiştir.⁹⁰

1984 yılından itibaren konut kooperatiflerine Toplu Konut idaresinin ipotekli konut kredisi desteği nedeniyle, hızlı bir kooperatifleşme ve inşaat ruhsatı sayılarında artış başlamıştır. Toplu konut fonunun bütçe içine alındığı yıllarda bile, kredi desteğinin sürmesi nedeniyle, talep yine yüksek kalmıştır. Ancak yaşanan ekonomik krizler ve fondan kooperatiflere aktarılan kaynakların azalması nedeniyle, biten ve oturma izni verilerek kullanıma arz edilen daire sayıları, aynı dönem içinde talep sayılarının yaklaşık yarısı kadar, yıllık ortalama 250.000 adet civarında gerçekleşebilmiştir.

⁹⁰ Ethem Öz, Türkiye’de Konut Sektörü ve Sorunları. Ankara: Türkiye İş Bankası, 1983, s.16.

1984-1999 yılları arasında Toplu Konut idaresince toplam 1.130.101 konut fondan desteklenmiş, 43.145 konutta idarece yaptırılmıştır. 1988 sonrasında Türkiye Emlak Bankası tarafından 76.404 konut üretilmiştir. Bu dönemde üretilen konutların çoğunluğu kamu destekli ipotekli konut kredisi finansmanı ile üretilmiştir.

1997 yılı Rusya ve 1998 Asya ekonomik krizleriyle bağlantılı olarak ve toplu konut fonunun da bütçe içine alınmasına bağlı olarak fonun etkinliğinin azalması nedeniyle, Türkiye’de konut talebi ve üretimi / arzı düşmüştür. Nitekim Türkiye’deki son krizlerle birlikte, DİE inşaat istatistikleri 2000 ve 2001 yıllarının dokuz aylık verilerine göre, belediyelerce verilen inşaat ruhsatları sayısında, yani talepte %8.2’lik, yapı kullanım belgesi sayılarında, yani arzda da %14.9’luk bir düşüş olmuştur.⁹¹

4.2. Türk Yapı Finansman Sistemi Ve Yapısı

Konut finansman sistemleri içinde, bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki ihtisaslaşmış konut finansman kuruluşları Türkiye’de henüz gelişme aşamasındadır. Türk konut finansman sistemi kurumsal ve kurumsal olmayan yapı olarak incelenebilir.

4.2.1. Kurumsal Olmayan Yapı

Bu yapı içerisinde, kendi emek ve öz birikimleri veya kişisel borçlanmalarla kendi konutunu inşa edenler; kendi sermayelerini kullanarak ve kat karşılığı anlaştıkları şahısların arsaları üzerinde konut üreten yap-satçılar; en az 7 kişi ve fazlasıyla tüzel kişilik kazanarak ve daha sonra da üye kaydı yaparak üyelerden alınan aidat birikimlerine ek olarak sosyal güvenlik kurumları ve Toplu Konut idaresi gibi kuruluşların ipotekli konut kredisi desteğiyle konut üreten kooperatifler sayılabilir.

4.2.2. Kurumsal Yapı

Konut üretimi ve konut edinmeye yönelik kendi fonlarının doğrudan kullanılması asıl görevleri arasında olmayan ve kurumsal yapı içinde yer alan ve son mevzuat değişikliği ile Sosyal Güvenlik Kurumu adı altında birleştirilen SSK ve BAĞ-KUR ile OYAK gibi sosyal güvenlik kuruluşları, daha çok konut kooperatifleri aracılığıyla üyelerine konut kredisi kullandırmışlardır.⁹²

⁹¹ Nevin Peynircioğlu ve Belma Üstünişik. Nüfusu 20.000 ve Üzerindeki Belediyelerde Konut Stoku (1993) ve İhtiyacı Tahminleri (1994-2000). Ankara: DPT Yayınları, 1994, s.84.

⁹² Erdoğan Bayraktar, TOKİ Faaliyetleri Hakkındaki Sunuş Metni, <http://www.toki.gov.tr>, (15 Şubat 2010).

Topladıkları mevduatların bir kısmını tüketici kredileri bazında bireysel ipotekli konut kredisi şeklinde kullandıran ticari bankalar da bu kurumsal yapıda 1989 yılından itibaren yer alarak, daha çok üst gelir grubuna hitap edebilmişlerdir. Diğer bankalardan farklı olarak kurulan ve amacı 1947 yılından sonra konut ve ipotekli konut kredisi kullandırmak olan Türkiye Emlak Bankası, bu kurumsal yapının en önemli yapı taşlarından birisi olmuştur.

Merkezi yönetim tarafından konut sektöründe finansman desteği sağlamak ve politika üretmek amacıyla 1958 yılında Bayındırlık ve iskân Bakanlığı kurulmuştur. Daha çok gecekondu önleme bölgelerinde konut üreten belediye ve kooperatiflere ipotekli konut kredisi veren, halk konutu uygulamaları yapan, Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu uygulamaları yaparak konut üretimine bütçe kaynaklı finansman desteği sağlayan bakanlık, bütçeden ayrılan fonların yetersizliği nedeniyle hizmetlerini sürdürememiştir. Bu işlerin yürütülebilmesi amacıyla, 1984 yılında Toplu Konut Fonu adıyla bütçe dışı bir fon oluşturulmuştur. Bu fonun idaresi ve kullanımı da Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'ne bırakılmıştır.

1984–2002 yılları arasında toplu konut fonunun imkânlarıyla; kooperatif kredileri kapsamında 549 bini 1989 yılı sonuna kadar olmak üzere, 940 bin konuta kredi desteği sağlanmıştır. Aynı süreçte; Emlak Bankası'ndan devralınan 7 bin 852 konutla birlikte toplam 43 bin 145 konutu bizzat üretmiştir.

Olumlu gelişmelere karşın;

- * Kooperatiflerle ilgili sorunlar (tamamlanma süreleri ve kredi dilimleri);
- * Toplu konut fonunun, 1993 yılında genel bütçe kapsamına alınması, 2001 sonunda ise tamamen kaldırılması;
- * Ülkemizdeki hızlı kentleşme ve ruhsatsız yapılaşma eğiliminin devam etmesiyle; dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacı da artması⁹³

⁹³ Bayraktar, s.5.

Bu kurumsal yapının çalışmaları, yukarıda da belirtildiği üzere, 1990'lı yıllarda fonun bütçe içine alınmasıyla sektöre uğratılmıştır. 1990'lı yıllarda ülke ekonomisinde yaşanan istikrarsızlık ve buna bağlı olarak döviz kurlarının kısa zaman içerisinde aniden yükselmesi sonucunda kredi borçlularının birçoğu geri ödemelerde güçlük içerisine girmiş, yeni kredilerin açılması sınırlı hale gelmiştir. Ancak, Türkiye ekonomisinde yakın dönemde sağlanan istikrar sonucunda enflasyon ve faiz oranlarında yaşanan düşüşler, ertelenen tüketimin gerçekleşmesine yardımcı olmuş, Türk bankacılık sektörünün hane halkına sunduğu ürünlere olan talebi ve ürünlerin arzını arttırmış, sonuçta tüketici kredileri içerisinde yer alan ipotekli konut kredilerinin hacminde önemli artışlar meydana gelmiştir.

İpotekli konut kredileri özellikle 2005 yılında hızlı bir artış göstermiş, 2006 ve 2007 yıllarında ise artış hızında azalma meydana gelmiştir. İpotekli konut kredilerinin 2002 yılı sonrasındaki gelişimi aşağıda yer alan tabloda sunulmaktadır. Görüldüğü üzere, Türk bankacılık sektöründe kriz sonrası dönemde kullanılan ipotekli konut kredilerinde, kriz öncesi döneme kıyasla, belirgin bir şekilde yükselme yaşanmıştır.⁹⁴

Tablo-7. İpotekli konut kredilerinin gelişimi (2003-2007 Yılları Arası Dönem)

Dönem	İpotekli Konut Kredileri (Mil.TL)	Yıl Sonuna Göre Artış	Takipteki Konut Kredileri (Mil.TL)
2003	786	204,6	10
2004	2.631	234,8	14
2005	12.407	371,5	16
2006	23.377	88,4	47
2007	30.735	1,5	180

Kaynak. DİE Raporları (2007).

⁹⁴ Bayraktar, s.6.

Ülkemizde ipotekli konut kredilerinin hacminin, kaçınılmaz olarak faiz oranlarındaki gelişmelere paralel şekilde hareket ettiğini söylemek de mümkündür. Bir başka ifade ile Türk bankacılık sektörünün kullandırmış olduğu ipotekli konut kredisi miktarı artarken, aynı zamanda kredilere uygulanan faiz oranlarında da aşağı yönde hareket gerçekleşmiştir.⁹⁵

4.3. Finansman Sorunu Ve Mortgage

Mortgage genel olarak ipoteğe dayalı bir konut finansmanı sistemi olarak tanımlanabilir. Yıllar içinde mortgage uygulamaları pek çok alternatif metodu da beraberinde getirerek büyük gelişme göstermiştir. En basit haliyle ipotek kredisi 15-30 yıl arasında sabit faizle verilen ve ipoteğe dayalı kredidir. Ancak faiz oranları sürekli değişim gösterdiğinden, ortaya çıkan faiz uyuşmazlığını gidermek üzere, gelişimin ikinci adımı olan değişken faizli mortgage uygulamaları ortaya çıkmıştır.

Faiz oranı değişimleri ile beraber kaynakların farklı vade yapıları değişik mortgage metotlarının gelişimini sağlamıştır. Başlangıçta, temel kaynak bankalarca toplanan mevduat, halen mevcut durumda da mortgage için yaygın olarak kullanılan kaynaklardır. Kredi için uygun kaynak sağlanmasında en büyük yenilik bu kredilerin değişik araçlar kullanılarak satılmasıdır.

Ülkeler farklı mortgage piyasalarına sahiptirler. Temelde iki değişik yöntemden bahsedilebilir. Birincisi mevduat üzerinden, ikincisi ise sermaye piyasası araçları yoluyla finansmandır. Daha karmaşık yaklaşımlarla sistemleri sınıflandırma girişimleri bulunsa da bu ikisi uygulamada mevcut iki farklı yöntemdir.⁹⁶

4.3.1. Alternatif Mortgage Sistemleri

4.3.1.1. Mevduatla Finansman

Özellikle Avrupa Birliği ülkelerinde en yaygın mortgage finansman kaynağı mevduatlardır. Pek çok Avrupa Birliği ülkesinde en büyük kreditörler ipotek konusunda uzmanlaşmış bankalar olarak değerlendirilebilecek, mevduat alan ve bu mevduatı ipotek kredisi olarak veren “İnşaat birlikleri“ dir. Öyle ki 1980’lerin ortasına kadar inşaat birlikleri sadece bu işi yapabiliyorlardı. Bunun yanında çeşitli gelişmiş ülke

⁹⁵ [http:// www. alomaliye. com/2008/alihepsenturkiyede_ ipotek. html](http://www.alomaliye.com/2008/alihepsenturkiyede_ipotek.htm) (15 Ekim 2008).

⁹⁶ Kürşat Yalçınar, İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006, s.14.

uygulamalarında tasarruf bankaları, tasarruf ve kredi birlikleri ve emeklilik fonları toplamış oldukları mevduat ve fonları konut kredisi olarak arz etmektedirler.⁹⁷

Mevduat üzerinden finansman, mevduatı alan kurumu kısa dönem faizinde yaşanan dalgalanmalar nedeniyle zor durumda bırakabilmektedir. Genellikle mevduat belirli bir vadenin üzerinde toplanamamaktadır. Bir ipotek kreditorü için varlık ve yükümlülüklerinin uyumu hayati derecede önemlidir. Bu problemin çözümü genellikle iki yıllık mevduat oranlarına kredi faizini adapte eden değişken faizli kredilerdir.

Son 20 yılda ticari bankalar da mortgage piyasasında aktif hale gelmişlerdir. İnşaat birlikleri banka haline gelmiş ve faaliyet alanlarını genişletmişlerdir. Bankalarla inşaat birlikleri arasında da çeşitli birleşmeler yaşanmıştır.

Almanya'nın Bausparkassen sisteminde olduğu gibi mevduatın krediyle bağlantısı anlamında bu tip finansman farklılıklar göstermektedir. Bu sistemde krediye bağlı mevduattan elde edilen kaynaklarla finansman konusunda yüksek uzmanlaşmış kurumlar söz konusudur. Bausparkassen olarak bilinen tasarruf ve kredi sisteminde, tasarruf sözleşmesi imzalayan katılımcı devlet sübvansiyonu veya vergi avantajı elde edebilmektedirler. Katılımcı bu sözleşme ile belirli bir dönem boyunca tasarruf etmeyi taahhüt ederken Bausparkassen de önceden belirlenmiş koşullarla, ikamet edilmesi şartıyla gayrimenkul alımı veya yenilenmesine kredi vermeyi taahhüt etmektedir. Böylece sözleşme tasarruf sahibine gelecekte kendi tasarruflarıyla birlikte piyasa faizlerinin altında bir borçlanma imkânı sunmaktadır. Almanya'da bu modelin başarılı olması daha çok ekonomik istikrar, yeterli mevduat toplanabilmesi ve tamamlayıcı kredilerin sağlanabilmesi gibi faktörlere bağlı olarak gelişmiştir⁹⁸.

Bu tip sistemler sadece konut ve yapı finansmanında kullanılmak üzere kaynak temin ettiklerinden bankacılık sektörünün karşı karşıya olduğu kredi riskini azaltmaktadırlar. Bu sistemlerin zayıf yönü yasal olarak yeni finansal yapıların ihdas edilmesini zorunlu kılmalarıdır. Daha da önemlisi devlet desteğine bağımlıdırlar.

⁹⁷ Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Yayın No: DPT:2594-İŞK.:606, 2001, s. 58-60.

⁹⁸ Yalçiner, s.22.

4.3.2. Sermaye Piyasaları Yoluyla Finansman

4.3.2.1. İpotek Bonoları

Fon elde etmenin alternatif yöntemlerinden birisi borçlanma araçları piyasasıdır. Kurumlar 5 ila 25 yıl arasında değişen vadelerde bono satarak fon elde ederler ve elde ettikleri kaynağı sabit faizle yine aynı vadelerle kredi olarak verirler. Bu durumda bono faizleri çerçevesinde kredi faizlerinde ayarlamalar yapılabilir.

İpotek finansmanı bankacılık faaliyetleri kapsamında ihraç edilen herhangi bir özel niteliği bulunmayan sıradan bonolarla sağlanabilir. Bazı ülkelerde özel tipte ipotek bonoları mevcuttur. Bunlar ipotek bonoları veya varlık teminatlı bonolar (covered bond) olarak adlandırılırlar. Temel olarak kredi veren kuruluş ipotek kredilerinden oluşan bir havuza dayalı olarak fon toplar. Bu bonolar ipotek havuzuna dayalı olmaları nedeniyle daha güvenli olduklarından daha düşük faiz oranıyla satılabilmektedirler. Bu tip bonolar ipotek finansmanında maliyet etkinliği sağlayan bir finansman yöntemidir.

4.3.2.2. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

İpotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinde üç temel adım söz konusudur. Kredinin verilmesi, kredilerin gruplanması ve krediler için fon temin edilmesi. Kredi veren kurum verdiği kredileri Judith Hardt ve David Manning'in 2000 yılındaki çalışmalarında SPV olarak adlandırdıkları bir kuruma satmaktadırlar. SPV'nin amacı kredi veren kurumu alacaklardan ve bunlara ilişkin nakit akışından izole ederek nakit akımlarını yeniden yapılandırmaktır. SPV ihraç ettiği kıymetleri yatırımcılara satar.

İpotek bonoları ve ipoteğe dayalı kıymetler riske maruz kalan kurum açısından farklılık gösterir. İpotek bonolarında krediyi veren kuruluş bononun kredi riskine maruzdur. İpotek kredileri ve ihraç edilen bonolar kredi veren kuruluşun bilançosunda durmaya devam eder. İpoteğe dayalı kıymetlerinkullanılması ise, bu kurumların ipotek kredilerini bilançolarından çıkarmalarını ve dolayısıyla riskin artık bu kurumun bilançosunda olmamasını sağlar.⁹⁹

⁹⁹ Mustafa Ekici Türk Konut Kooperatifçiliğinin Finansman Sorunu Ve Konut Finansman Sistemi Kapsamında Çözüm Önerileri, G.Ü.S.B.E Yüksek Lisans Tezi s.54.

Alman bankaları ipotek teminatlı menkul kıymetlerin yeniden gündeme gelmesinde öncü rolü oynamıştır. 90'lı yılların ortalarından itibaren özellikle yeni likidite yaratmak ve kamu kesimi kredi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla bu araçlar ağırlıklı kullanılmaya başlanmıştır. Doğu bloğunun çöküşü bu ülkelerde de özel bankacılığın ve sermaye piyasaların gelişmesini teşvik doğrultusunda bu araçların yeniden hayat bulmasını sağlamıştır. Banka mevduatlarına seçenек bir kaynak yaratmak ve sermaye piyasaların da daha rekabetçi ürünler geliştirmek hedefi doğrultusunda ipotek teminatlı menkul kıymetler mortgage piyasalarının gelişmesinde de önemli bir rol üstlenmiştir. Bugün Avrupa'da mortgage kredilerinin yüzde 20'ye yakını sadece bu kaynakla temin edilmektedir. Bu sebeple ipoteğe dayalı kıymetler ikinci bir ipotek finansman yöntemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu tip finansman ABD'de Avrupa'ya kıyasla daha fazla gelişmiştir.¹⁰⁰

4.3.2.3. Devletin Rolü

Piyasalar finansman araçları kadar devletin rolü konusunda da farklılık gösterirler. Bazı durumlarda devletin rolü sadece düzenleyici olmak iken bazılarında garantörlüğe kadar uzanır. Konut üretiminde gücünü kanıtlayan kooperatifleri dışlamak yerine onların taşıdıkları potansiyelin geliştirilmesi, alt ve orta gelir katmanlarının konut gereksinimlerini karşılamaya yönelik siyasaların benimsenmesi gerekmektedir.

Her yıl olduğu gibi bu yılda ICA (Uluslararası Kooperatifler Birliği) yayınladığı bir bildiri ile; bütün ülkelere 1999-2000 yıllarında kooperatif hareketinin gelişmesini sağlayacak mevzuat ve buna ilişkin kamu politikalarının öneminin tartışılmasını istemiştir. Bu açıklamada ayrıca Birleşmiş Milletler Genel Sekreterliğince hazırlanan ve bu yıl BM genel kurulunda görüşülecek olan ve amacı kooperatifçiliği desteklemek olan bir tüzükten söz edilmektedir. Tüzüğe göre, üye ülkelerin kooperatifleri yasal ve desteklenmeleri gerekli kuruluşlar olarak kabul etmeleri, yasal ve yönetsel uygulamalar açısından iyileştirici düzenlemelerin yapılması öngörülmektedir.

Bu gelişme, özellikle yeni dünya düzeni gereği uygulamalarda bütün dünyada önemsizleştirilen kooperatifçiliğin yeniden yükselişe geçtiğinin göstergesidir. Önümüzdeki beş yıllık dönemde, hükümetlerimizin bu konuda doğru politikalar belirlemelerinde anlatılan gelişmenin etkin olabileceği düşünülmektedir. Bu düşüncüyü doğrulayan diğer bir gösterge de 2012 yılının dünya kooperatifçilik yılı ilan edilmesi ve

¹⁰⁰ Ekici, s.57.

dünya genelinde kooperatiflere ve kooperatifçilik olgusuna daha da dikkat çekilmeye ve önemsemeye başlanmasıdır. Ülkemizde de bu önemin zamanında far edilerek kavranması ve insanlara bu olguyu doğru bir şekilde uygulamasının sağlanması gerekmektedir. Burada devlete ve diğer kamusal ve özel kurumlara büyük önem düşmektedir.

Aşağıdaki tabloda ABD ve AB Hükümetlerinin rolü açısından bir sınıflandırma söz konusudur.

Tablo-8 Mortgage sisteminde ABD’de ve AB’de Devletin Rolü

ABD	AVRUPA
1.ABD Merkez hükümetinin desteklediği girişimler mortgage bankalarından mortgage borçlarını satın alır ve bunları ikincil mortgage piyasasına satar. 2.Bu girişimler finansman masraflarını yaklaşık 50 baz puan azaltan örtülü hükümet garantilerinden faydalanırlar. 3.Hazineden 8.5 milyar \$'lık acil kredi sınırına sahiptirler. 4.Girişimlerin boyutu ölçek ekonomilerine izin verir. 5.1997'nin sonunda kalan tüm konut mortgagalarının %50'si menkul kıymetleştirilmiştir. 6.Bu 4.1 trilyon \$'lık toplam piyasanın yaklaşık 2 trilyon \$'ına tekabül etmiştir.	1.Borç verenlere borçlarını finanse etmeleri konusunda yardımcı olabilecek herhangi bir ulusal veya Avrupa hükümet acentesi yoktur. Mortgage borçlarının bankaların finansal gücüne veya menkul kıymetlerin temel kalitesine dayanılarak finanse edilmesi gerekmektedir. 2.AB kanunu (AB anlaşmasının 87. ve 88. maddesi), haksız rekabet unsuru olabileceğinden, garantiler şeklinde devlet yardımını yasaklamaktadır. 3.Fransa, Avusturya, İsveç ve İsviçre'de merkezleştirilmiş özel düzenleme kuruluşları veya düzenlemeleri mevcuttur. Kuruluşların değişen oranları nedeniyle pek çok ülkede varlıkları tehdit altındadır. Merkezleştirilmiş özel düzenleme kuruluşları bazen yeterli likidite yaratma konusunda güçlükler yaşamaktadır.
Amerikan mortgage finansmanında devlet yardımı vardır.	AB mortgage borç verenleri hükümet destekli herhangi bir finansman avantajına sahip değildir.
Bu avantaj, finansman maliyetlerini yaklaşık 50 baz puan azaltmaktadır.	Mortgage tahvilleri, devlet tahvillerinin 20 ile 30 baz puan üzerinde işlem görmektedir.

Kaynak: Feyzullah Yategin, Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori-Uygulama), ikinci basım, Dünya Yayıncılık (2008).

4.4. Etkin Mortgage Piyasaları

Mortgage piyasasında etkinlik piyasanın seçeceği yöntemler bakımından önemlidir. Gelişmekte olan bir piyasanın değişik alternatifler arasından etkin olanını seçmesi gerekir. Rekabet ve entegrasyonun artmasıyla bu konu daha da önemli hale gelmiştir. Genellikle etkinlikten kasıt, kredi maliyetlerinin düşürülmesi, kolaylıkla kaynak bulunması ve sözleşme çeşitliliğinin sağlanması anlamına gelmektedir.

Etkinlik, literatürde genel olarak aracılık etkinliği anlamında kullanılmaktadır. Michael J. Lea and Douglas and B. Diamond, Jr. çalışmasında belirtildiği üzere; hangi piyasa; kurumsal yapı, işlemler, sübvansiyon ve risk konusunda, en düşük kamu ve özel maliyetle kredi sağlar? temel sorusu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yapı ve konut finansmanında temel maliyetler, faiz ödemeleri, mortgage sigorta primleri ve başlangıç maliyetleri olarak sayılabilir. Ancak bazıları gerçekten ölçülmesi zor maliyetlerdir. Faiz oranı değişimleri veya ön ödeme riski gibi maliyet çeşitleri; mortgage etkinliği konusu literatür düzeyinde, diğer konulara kıyasla daha yeni ve ele alınmamış bir konudur. Temelde etkinlik için iki yaklaşım söz konusudur: Nicel ve Nitel metod.

Nicel metod; herhangi bir sübvansiyon olmaması halinde oluşacak minimum maliyetle cari maliyetin ölçülebildiği aracılık etkinliğidir. Nicel metod, cari maliyetlerle olası minimum maliyeti birbirleriyle karşılaştırır, cari maliyet; faiz giderleri, komisyon maliyetleri ve sübvansiyonun toplumsal maliyetlerinden oluşur. Bu miktar mortgage sözleşmesinin muhtemel minimum maliyetinden daha düşük olması gereken brüt maliyetleri oluşturur. Ulusal borçlanma oranları minimum muhtemel maliyet için benchmark olarak kullanılır. Kıyaslamayı standart hale getirmek için başka ayarlamalara ihtiyaç vardır.¹⁰¹

¹⁰¹ Benchmark: Ölçüm ve karşılaştırma kriteri anlamında kullanılmaktadır. Örneğin portföy yönetiminde, benchmark portföy, bu yapı dışında oluşturulan portföylerin performans (getiri ve risk anlamında) başarısının ölçümüne esas alınan portföydür.

Karşılaştırma için ulusal borç vadesi ile mortgage vadesinin aynı olması gerekir. Mortgage finansmanı ile devlet borçları arasındaki fark aşağıdaki denklem ile hesaplanır:

(Düzeltilmiş Fark= Mortgage Oranı – Devlet Borçlanma Oranı+Komisyonlar – Opsiyonların Değeri + Sübvansiyonların Maliyeti)

Tüm düzenlemeler uygun bir şekilde yapılır ise; bu hesaplama piyasalar arasında karşılaştırma için uygun bir araçtır. Farkın küçüklüğü mortgage sisteminin etkinliğine işaret eder.

Bahsedilen çalışmada bu yaklaşımın iki temel handikabı belirtilmiştir. Birincisi veri elde edilmesine ilişkin handikaptır. İkincisi ise mortgage sözleşmesine ait opsiyonların fiyatlandırmasına ilişkin etkinliği ölçmemesidir. Ayrıca, bu metotla ilgili yaklaşım yasal düzenleme, kontrat çeşitliliği, ön ödeme ve kredi riski durumunda sözleşmenin koşulları konusunda herhangi bir fikir vermemektedir.

Nitel metod; nitel yaklaşım, piyasa koşullarının piyasa etkinliğine katkılarını inceleyen bir yaklaşımdır. Bu yaklaşıma göre aşağıdaki kriterlerin kullanılmasını öngörmüştür:

- 1 – Borçlanma, fonlama ve risk entegrasyonunun uygun olmaması,
- 2 – Belirli katılımcıların ya da ürünlerin sübvansiyon edilmesi,
- 3 – Kar maksimizasyonu davranışının olmaması,
- 4 – Piyasa gücünün varlığı,
- 5 – Sübvansiyonun etkin olmaması.

Bu kriterler konut finansmanı piyasasının altı değişik yönünü değerlendirmede kullanılır.¹⁰²

¹⁰² Douglas B Diamond, and Michael J. Lea, Housing Finance in Developed Countries: An International Comparison of Efficiency, Journal of Housing Research, Volume 3.

Fonlama; mortgage piyasası; fiyatlar piyasa tarafından belirlendiğinde, mortgage piyasası sermaye piyasası ile tam entegre olduğunda, piyasa sübvansede edilmediğinde ve toptan işlemler için yüksek miktarda fon mevcut olduğunda etkindir. Kredi riski; etkin bir mortgage piyasası, sermaye piyasası imkânlarını kullanarak veya düzenlemelerle kredi riskini minimize etme imkânlarını sunmalıdır.

Ön ödeme ve faiz riski; faiz oranları genellikle uzun vade için tahmin edilemez ve borçlananlar ile ödünç verenleri riske sokacak dalgalanmalar yaşanır. Riski dağıtacak ya da yeniden fiyatlandırarak bir piyasa var ise mortgagepiyasaının etkinliği kabul edilir. Aracılar risk yönetimi konusunda uzmanlığa sahip olduğundan borçlananlardan riske karşı daha dayanıklıdır. Bu nedenle risk borçlananlar yerine aracılar üstünde olduğunda mortgage piyasası daha etkin olur.

Likidite riski; aracılarn konut finansmanında yeterli fon sağlayabilmeleri bu fonları toplayabilme kabiliyetleri ile orantılıdır. Bunu gerçekleştirebilmek için mortgage portföylerinin yeniden finanse etme ve fonlama araçlarını tekrar satmaları konusunda herhangi bir engel bulunmamalıdır. Operasyon maliyetleri; operasyon maliyetlerinin düşürülmesi mortgage piyasasının etkinliğini artırır. Teşvik ve vergiler; hükümetin müdahaleleri mortgage fiyatlamasını ve kredi dağılımını bozmamalıdır.

Yukarıda belirtilenlerin yanında mortgage için borçlanma oranı fon maliyetlerinin %8 – 15 puan üstünde ise ve kredi miktarı gayrimenkul değerinin %80'inden daha az ise mortgage piyasası etkin kabul edilir.¹⁰³

4.5. Makro Ekonomik Gereklilikler

Mortgage piyasası genel ekonomik koşullardan ayrı olarak oluşturulamaz. Faiz oranları ve enflasyonun yüksek ve istikrarlı olmadığı durumda mortgage piyasası gelişimi mümkün değildir. Bu nedenle mortgage piyasası gelişimi için öncelikli koşul, makro ekonomik istikrardır. Bunun bile yeterli olduğunu söylemek mümkün değildir. Zira, mortgage uzun vadeli bir işlem olduğundan istikrarın sürdürülebilir olması da gerekmektedir.

¹⁰³ Ekici, s.62.

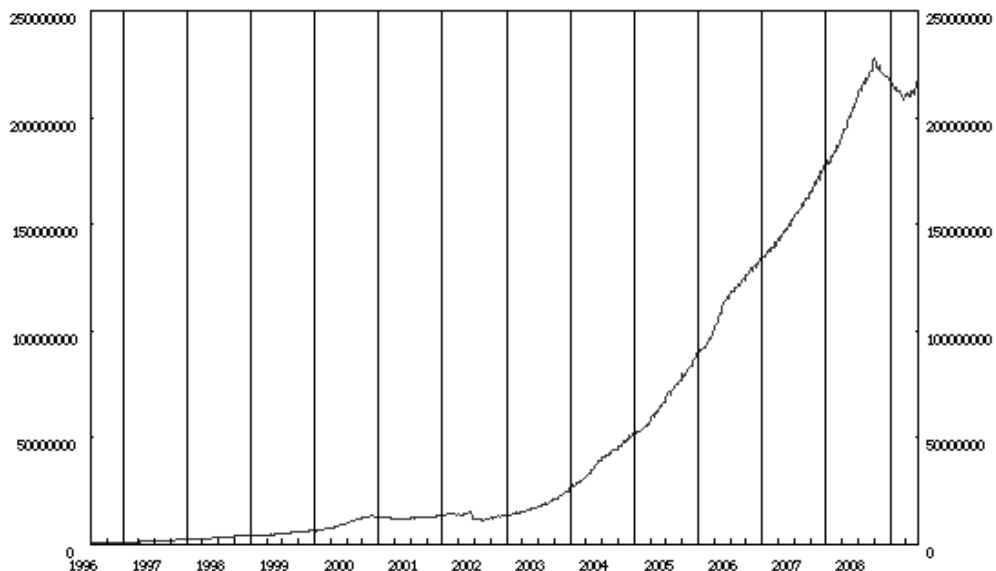
Makro ekonomik istikrarın önemi bir kaç açıdan ortaya çıkmaktadır. Öncelikli olarak mortgage talebini etkilemektedir. Yüksek enflasyon ve volatil dalgalı ekonomilerin en belirgin özelliğidir. Volatil de mortgage talebini azaltacak bir unsurdur. Aynı zamanda ödünç verenlerde böyle bir ortamda fon sağlama konusunda gönülsüz davranabilirler. Uzun vadeli mortgage kredisi yerine kısa vadeli krediler tercih edilebilir. Volatil piyasalar aynı zamanda yatırımcılar için de bazı güçlükler oluşturur. Yatırımcılar nakit akımlarını tolere edilebilir bir varyansta temin edebilmelidir. Gelişmiş piyasalarda yıllık enflasyon oranı genellikle %3'ün altındadır. %3 oranı etkin bir mortgage piyasası için ideal bir oran olarak kabul edilir. Bu oran gelişmekte olan piyasalar için bir benchmarktır.

4.6. Türkiye'de Mortgage Piyasasını Etkileyen Temel Konular

Türk mortgage piyasasını iki temel konu domine etmektedir. Bunlar makro ekonomik istikrar ile gerekli ve uygun fonlama sağlayabilecek finansal ve yasal altyapıdır.

Son otuz yıldır Türkiye ekonomisi kronik yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranları ile yaşayagelmektedir. Öncelikle borç alanlar ve verenler geçmişte yaşanan krizlerin benzerlerine karşı kendilerini korumak istemektedirler. Mortgage piyasasının gelişimi bir yana mortgage endüstrisi bu tip korkuların etkisi altındadır. Aşağıda yıllık olarak verilmiş kredi miktarları bulunmaktadır.

Şekil-6. Bankacılık sektörü kredi hacmi-katılım bankaları hariç (Bin TL)



Kaynak: TCMB elektronik veri dağıtım sistemi (2006)

Açılan kredilerde 2000 yılında sabit kur rejimine geçilmesiyle birlikte önemli bir artış görüldü. Döviz kurlarından emin olan borç alan ve borç veren kesim döviz kuru riski konusunda korkusuzdu. Ancak, gelişme beklendiği gibi olmadı. 2001 yılında açılan kredilerdeki keskin düşüş mortgage piyasasının ekonomik koşullara karşı ne kadar duyarlı olduğunu göstermektedir.

Makroekonomik koşulların ikinci etkisi, kredi sağlayıcıları mevduata mahkûm eden crowding-out etkisidir. Tasarruflar kamu borçlanma gereksinimlerini karşılamak üzere kullanıldığından kredi verilecek fon bulunması güç olmaktadır. Finansal ve yasal altyapı mortgage piyasasını etkileyen bir başka önemli konudur. Son yıllarda, gerek içte, gerekse dışta özlemi çekilen siyasi ve ekonomik istikrar ortamlarında, bankalar, genelde tüketici kredilerine verilen önem neticesinde, konut kredilerinde yönelmiş ve konut fonlaması; bankaların kendi sermayeleri, topladıkları mevduat ve bazen de yurt dışından temin edilen özel krediler vasıtası ile yapılmıştır.

Her türlü olumlu gidişata rağmen, bir türlü düşmeyen faiz oranları ve döviz kurlarında zaman zaman baş gösteren iniş çıkışlar neticesinde, bankaların yaratmış olduğu bu fonlar ihtiyaca cevap veremez duruma gelmiştir.

Makro ekonomik istikrar sağlandığında bile Türk piyasasında alternatif fonlama mekanizmaları mevcut değildir. Sermaye piyasaları görece olarak küçük ve likidite sorunları yaşamaktadır. Mortgage piyasası sermaye piyasasında kaynak sağlayamaz durumdadır. Ayrıca bankaların bu riskleri üçüncü kişilere devrederek bilançolarından çıkartmalarına imkân sağlayacak araçlar bulunmamaktadır. Bu risklerin bilançoda bulunması yüksek sermaye yeterliliği gerektirmesi nedeniyle zorluk yaratmaktadır. ABD’de olduğu gibi devlet garantisi söz konusu değildir.

Daha önce değinildiği gibi mortgage kredilerinin temel kaynağı mevduat olması durumunda ciddi bir vade uyumsuzluğunda söz konusudur. Bu nedenle daha uzun vadeli kaynak sağlanması gereklidir.

Önceki açıklamalarımızda söz edildiği gibi, mortgage için iki temel finansman kaynağı söz konusu olabilir.

1. Mortgage bonoları,
2. Mortgage dayalı menkul kıymetler,

Mortgage bonoları doğrudan borç verenler tarafından ihraç edilirken, mortgage dayalı menkul kıymetler, mortgagelara borcu verenden satın alan SPV'ler tarafından ihraç edilmektedir. Doğal olarak mortgage dayalı menkul kıymetler devlet sübvansiyonu ile daha düşük maliyetlere sahip güçlü finansal yapılara ihtiyaç duyar. Mortgage bonolar ise sermaye yeterliliği nedeni ile daha maliyetlidir. Mortgage alt yapısının kuvvetlendirilmesi için bankaların sermaye yapıları güçlendirilmelidir.

Türkiye ekonomisindeki son gelişmeler uzun dönem borçlanma ve yatırım konusunda daha uygun bir ortamın gelişimini sağlamıştır. Devlet borçlanma ihtiyacı azaldıkça yatırımcılar, makul risklere bağlı alternatif yatırım araçlarına yönelmektedir. Düzenlemeler önemli olmakla birlikte düşük enflasyon ve faiz oranları mortgage gelişimi için zorunludur. Uzun bir süre çıktı çıkacak diye beklenen mortgage uygulaması ülkemizde, konut finansmanı sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkında 5582 Sayılı Kanun ile 6.3.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir.¹⁰⁴

4.7. Mortgage Krizine Genel Bir Bakış

ABD ve Avrupa Birliği ülkelerinde uzun yıllardır başarıyla uygulanan ve 5582 Sayılı Konut Finansman Kanunu ile ülkemizde de yasal ve hukuki alt yapısı oluşturulmaya çalışılan İpotekli Konut Finansman Sistemi olarak tanımlanan mortgage uygulamalarında yaşanan aksaklık ve eksiklikler, aşağıda detaylarına değinilecek olan süreç sonunda, önceleri finansal dalgalanma olarak nitelendirilmiş, sonrasında ise “ABD Mortgage Krizi” olarak anılmaya başlanarak küresel dünya ekonomik sistemini etkisi altına almıştır.

2007-2008 küresel finansal dalgalanmanın kaynağı olan ABD mortgage krizi, piyasa yapısı ve finansal piyasaları denetleme ve düzenleme yetkisine sahip olan kurumların yetki alanlarının çakışması, sorunların tespitinin gecikmesine neden olmuş,

¹⁰⁴ M. Bahadır Teker, Sermaya Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, Sermaya Piyasası Kurulu, Yayın No: 43, İkinci Baskı, Eylül 2000, s.56.

yasal düzenlemelerin farklılığı, eyalet ve merkezi bazda boşluklar oluşturmuştur. ABD mortgage krizinin gelişim süreci tarihsel verilerle ele alındığında, siyasi ve politik kararlardaki değışkenliğin uzun vadede finansal piyasaları nasıl etkilediğini de göstermektedir.

Hükümet seçimleriyle birlikte Merkez Bankası yönetiminin değışmesi, para ve ekonomi politikaları arasındaki alışla gelmiş 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.¹⁰⁵

2006 yılında Amerikan konut piyasasındaki ödeme sorunlarıyla başlayan ve 2007 – 2008 yıllarında küresel likidite ve kredi krizine dönüşen subprime mortgage krizinin finansal piyasalar ve kurumlar üzerindeki yıkıcı etkisi halen devam etmektedir. Krizde en çok zarar edenlerin başında, Freddie Mac, Fannie Mae, Bear Stearns, Lehman Brothers, Merrill Lynch, Citibank, UBS gibi subprime mortgage piyasasında aktif bir şekilde yer alan konut şirketleri ve uluslararası bankalar gelmektedir.

2001 yılındaki durgunluğun ardından 2003 –2006 yıllarında Amerika’da mortgage piyasası hızla gelişmiştir. Bu dönemde, konut piyasasındaki artan taleple birlikte konut fiyatları hızla yükselmiş, konutlara yatırım yapan kimseler, bir süre sonra bu konutları daha yüksek fiyata satarak ciddi kazançlar elde etmişlerdir.

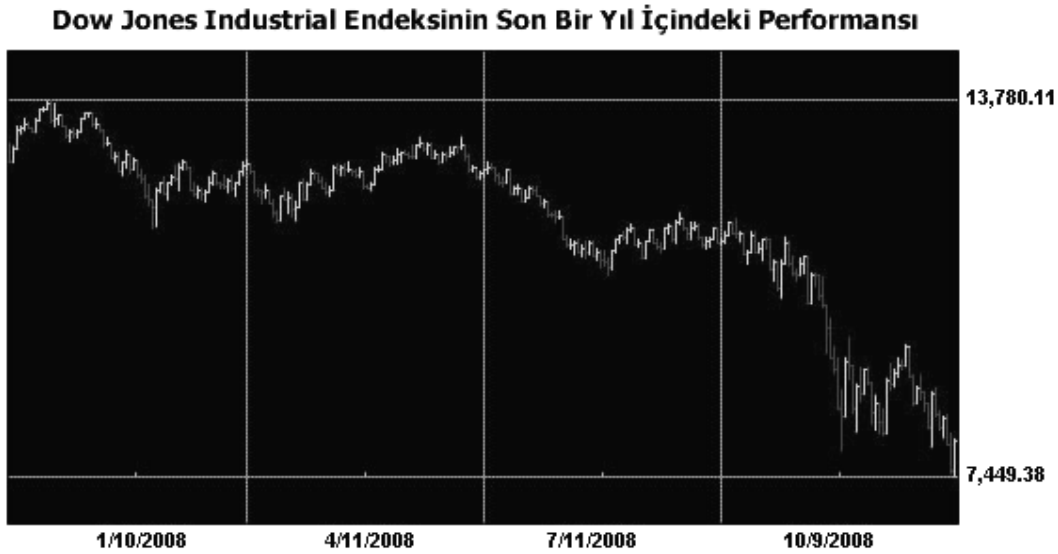
Düzenli geliri, varlığı veya işi olmayan kimselere de bu dönemde konut kredisi verilmiştir. Ancak fiyatlardaki yükseliş 2006 yılında sona ermiş ve konut kredilerinde geri ödeme sorunları başlamıştır. 2006 – 2007 yılında konut fiyatlarının düşmeye başlaması sektörde yeniden finansmanı zorlaştırmış, değışken oranlı mortgage faiz oranlarının yükselmesi sonucunda da batıklar ve icralar dramatik bir şekilde artış göstermiştir. 2007 yılında, 2006 yılına oranla % 76 artarak, yaklaşık 1.3 milyon konut sahibi icralık olmuştur.

¹⁰⁵ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ABD Mortgage Krizi Çalışma Tebliği, s.3-4

2007 Temmuz ayında Amerika'nın en büyük yatırım bankalarından biri olan Bear Stearns'ün hedge fonlarındaki ödeme sorunlarıyla krizin uluslararası bankalara ve finans kurumlarındaki etkisi belirginleşmeye başlamıştır. Citibank, HSBC, UBS, gibi uluslararası bankalar mortgage yatırımları nedeniyle milyarlarca dolar zarar etmişlerdir. Yaşanan kayıpların artması, borç verme faiz oranlarını artırdığı gibi likidite sorunlarının başlamasına da neden olmuştur. Ayrıca özel sektör tahvili çıkararak fon sağlayan finansal kurumların da bu durumdan olumsuz etkilenmesi ciddi bir kredi daralmasına neden olmuş, böylelikle subprime mortgage kredilerinde yaşanan ödeme sorunları küresel bir likidite krizine dönüşmüştür.¹⁰⁶

Aşağıdaki grafikte, Dow Jones Industrial Endeksinin son bir yıl içindeki performansı yer almaktadır.

Şekil-7 Dow Jones Industrial endeksinin son bir yıl içindeki performansı



Kaynak: Yakup Dereli Memurlar Derneği (İSMED), (2009)

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 etkilemiştir.

¹⁰⁶ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ABD Mortgage Krizi Çalışma Tebliği, s.5

Subprime krediler özü gereği riskli krediler grubunda yer almasına rağmen, bu riskler yokmuş gibi, bu tür kredilerin kullanılmasıyla sistem sorun çıkarmaya başlamıştır. Riski yüksek kişilere daha yüksek faiz oranları ile mortgage kredisi kullandırılması ve faiz oranlarının yükselmesi ile faiz yükü artmış, faiz ve anapara ödemelerinde aksaklıklar baş göstermiştir. Subprime mortgage kredileriyle başlayan kredi krizinin büyüyerek, diğer kredi türlerinin de etkisi altına alması, mortgage piyasasının tamamının etkilenmesine neden olmuştur.

Konut fiyatlarındaki balon artışlar da piyasada asimetrik bilgiye neden olarak, kredi kullanıcılarının yanlış yönlendirilmesine yol açmış ve konut satın almanın bir yatırım aracı olarak algılanmasına neden olmuştur.

Bu bağlamda krizin nedenleri aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

- Mortgage kredilerinin yapısının bozulması,
- Faiz yapısının uyumsuzlaşması,
- Konut fiyatlarındaki balon artışlar,
- Menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık,
- Kredi türev piyasalarının genişlemesi,
- Kredi derecelendirme sürecindeki sorunlar.

Faizlerin düşük olduğu dönemlerde artan risk iştahıyla kişilerin kredi geçmişlerine bakılmadan verilen subprime mortgage kredilerinde, faizlerin yükselmesiyle birlikte temerrütler ve icra yoluyla satışlar artmaya başlamış, budurum karmaşık türev araçlarla finansal sisteme yayılarak dalgalanmaya neden olmuştur.¹⁰⁷

4.8. Mortgage Yönteminin Dünya Ve Türkiye'ye Etkileri

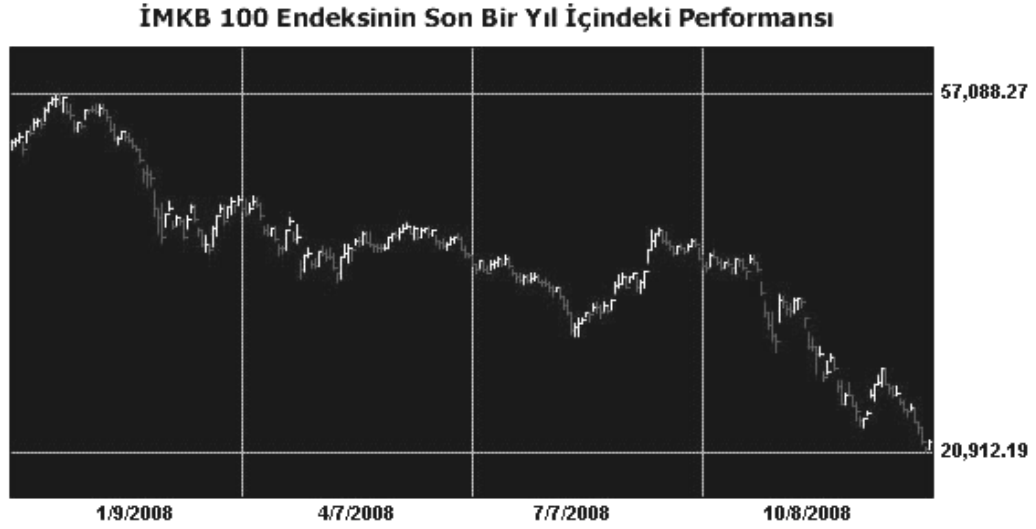
Türkiye’de henüz gelişmiş bir mortgage piyasası bulunmamaktadır. ABD’de mortgage krizinin başladığı subprime mortgage piyasaları Türkiye’de mevcut olmadığından, ülkemizdeki gayrimenkul piyasasına da yayılan bir etkiden söz edemeyiz. Ancak ABD’de başlayan bu krizin, genel anlamda Türkiye piyasalarına etkisinin olmadığını söylemek yanlış olur.

¹⁰⁷ Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ABD Mortgage Krizi Çalışma Tebliği, s.6.

Bu krizle birlikte finansal piyasalarda başlayan tedirginliğin en çok hissedildiği ülkelerden biri de Türkiye olmuştur. Yurtdışı borsalarında yaşanan kayıplar, İMKB'ye de sert düşüşler yaşatmıştır. İMKB son bir yılda %58.25 değer kaybetmiş ve 21 Kasım 2008 kapanış verileriyle 21,965.96 seviyesine kadar gerilemiştir. Yabancı yatırımcıların artan dolar talebiyle birlikte, Türk Lirası'nda diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinde olduğu gibi büyük kayıplar görülmüştür.¹⁰⁸

Aşağıda İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) 100 endeksine ilişkin bir grafik yer almaktadır.

Şekil-8. İMKB 100 endeksinin son bir Yıl içindeki performansı

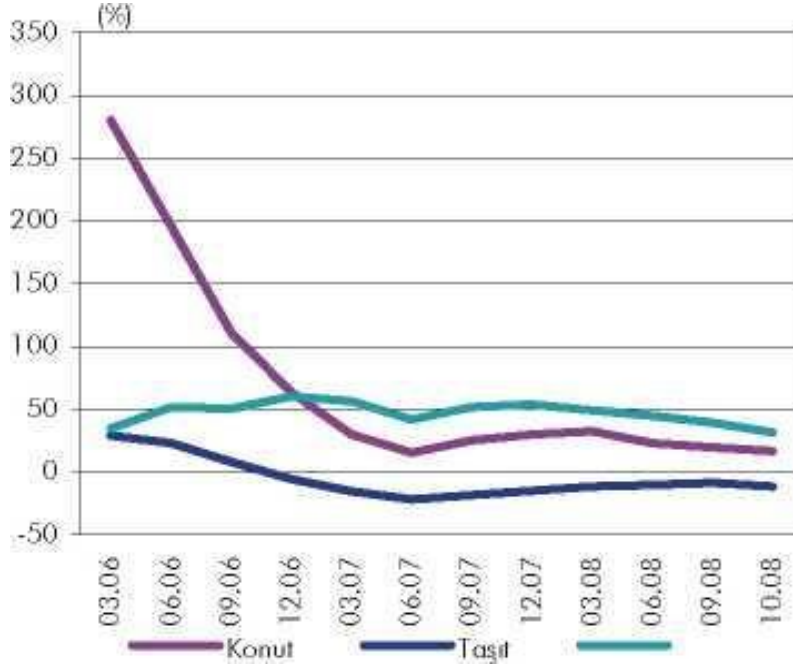


Kaynak: Yakup Dereli İSMED, (2009)

Ülkemizde kullanılan tüketici kredilerinin türlerine göre, 2006-2008 yılları arasındaki gelişimine ilişkin olarak aşağıda verilen grafikte, mortgage krizinin tüketici kredileri üzerindeki etkileri net olarak gözlenebilmektedir. Ayrıca bu grafikte yer alan bilgilerle insanların ihtiyaçlarının önem sırası ve bunu elde etmede ki davranışları hakkında da bizlere bilgi vermektedir.

¹⁰⁸ Nazım Öztürk ve Adem Doğan. “Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri”, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi. Sayı.33, 2010, s.51.

Şekil-9. Tüketici kredilerinin türlerine göre gelişimi ve reel büyüme hızları (Milyar TL, %)



4.9. Finansman Sorunu Çözümünde Mortgage Sisteminin Rolü

Mortgage sisteminin ülkemizdeki uygulamasında konut üretimi ve finansmanı açısından oluşan her türlü avantajdan konut kooperatiflerinin de yararlanması gerektiği düşünülmektedir.

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nda konut yapı kooperatiflerinin, kooperatif tüzel kişiliği ya da üyelerinin bireysel olarak mortgage sistemi dahilinde dış kaynak kullanmasını teminen gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Bu düzenlemelere; mortgage sisteminden faydalanmak isteyen kooperatiflerin yerine getirmeleri gereken (arsanın temin edilmiş ve inşaatın %30'unun tamamlanmış olması gibi) asgari mali şartlar, kooperatif tüzel kişiliği ve kooperatif üyelerinin kredi talebine ait usul ve esaslar, konulacak ipoteklere ilişkin esaslar, kooperatif tüzel kişiliği olarak alınan bir kredinin kooperatifin feshi halinde üyeler anlamında bireyselleştirilmesi esasları ve benzeri konular örnek verilebilir.¹⁰⁹

¹⁰⁹ Leyla Dolun, İpoteğe Dayalı Konut Kredisi, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara, Şubat 2007, s.107.

Konut Finansman (Mortgage) Kanunu'nda konut kooperatiflerince üretilen konut projelerinin de sistem içine alınarak mevzuatın revize edilmesi uygun olacaktır. Konut finansman sisteminde geri ödeme teminatının asıl kaynağını kuşkusuz ipotekler ve diğer sağlam teminatlar oluşturmaktadır.

Bu bağlamda ilgili kanun ile ipotek havuzunun çok muhafazakâr bir yapı üzerine kurulduğu gözlenmektedir. Mortgage sisteminin ana dayanaklarından birisi olan ipotek ayağının yapısında teminat kalitesi korunarak konut kooperatifleri varlıkları üzerine konulacak ipoteklerin özel düzenlemeler sayesinde ipotek havuzuna başarılı olarak dâhil edilebileceği düşünülmektedir.

Böylece sistemde konut kooperatifi tüzel kişisi ve ortakları gerçek kişilerce kullanılacak kredilerin varlığa dayalı menkul kıymetleştirilme yanında ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirilmesinin yolu açılarak uygun kaynak seçeneklerine imkân tanınmış olacaktır. Toplam konut üretiminin önemli bir kısmı konut kooperatiflerince gerçekleştirildiği dikkate alındığında, oluşacak mortgage piyasası için çok önemli potansiyel bir büyüklük böylelikle sisteme dahil edilecektir.

Ülkemizde efektif bir mortgage piyasasının oluşması bakımından konut yapı kooperatiflerinin mutlakasisteme alınması gerekmektedir. Mortgage sisteminin konut yapı kooperatiflerine açık olması, ülkemizde ki konut kooperatiflerinin reel değerlendirmelere ve kredi derecelendirmelerine tabi tutulacaklarından, disipline olmaları ve daha kurumsal bir yapıya kavuşmaları gibi pozitif etkilerin doğacağı çok açıktır.

Böylelikle, ülkemizde uygulanmakta olan ve alt - orta gelir grubunun konut edinmesine yönelik pekçok avantajları üzerinde taşımakla birlikte finansman ihtiyacı nedeniyle amaçlarını gerçekleştirmede zorlanan konut yapı kooperatifçiliğinin eksik olan finansman yönü tamamlanmış olacak, bu kesime ilişkin en uygun şartları taşıyan konut edinme yolu açılmış olacaktır.

Tablo-9 Konut kooperatifleri üzerinde Türkiye’deki konut finansman sistemi (mortgage) uygulamaları hakkındaki eğilimler konusuna ilişkin yapılan saha araştırması bilgi tablosu

Görüşme Soruları	Kooperatif ve Birlik	Sayı	(%)
Ülkemizde 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren 5582 sayılı Konut Finansmanı Kanunu (Mortgage) ve bu Kanunun Konut Kooperatifleri ile ilgisi hakkında bilginiz var mı?	Konut Finansmanı Kanunu hakkında bilgim yok	2	15
	Konut Finansmanı Kanunu hakkında bilgim var, bu Kanunun Konut Kooperatifleri ile ilgisi hakkında bilgim yok	4	31
	Konut Finansmanı Kanunu hakkında bilgim var, Bu Kanunun Konut Kooperatiflerini bireysel kooperatif üyelerinin kredi temini yolu dışında kapsamadığını biliyorum	7	54
Uygulanmakta olan mortgage kredi koşullarını kooperatif olarak genelde nasıl değerlendirirsiniz?	Çok uygun		
	Genelde uygun	5	38
	Genelde uygun değil	8	62
	Hiç uygun değil		
Konut Finansmanı sistemi dahilinde konut kooperatiflerinin tüzel kişilik olarak kredi temini altyapısı sağlanması durumunda “mortgage” kredisi kullanma talebiniz nasıl olurdu?	Kesinlikle olumsuz		
	Uygun kredi koşullarının sağlanması durumunda belki olumlu	6	46
	Uygun kredi koşullarının sağlanması durumunda mutlaka olumlu	7	54
Konut Finansmanı sistemi içine konut kooperatiflerinin tüzel kişilik olarak dahil edilmesi için gerekli yasal ve idari işlem revizeleri yapılmasını istermisiniz?	Kesinlikle gereklidir	13	100
	Yapılmasında fayda vardır		
	Farketmez		
	Gereksizdir		

Kaynak: Konut finansman sisteminin yapılandırılması ve ipotekli sermaye piyasası araçları, konut finansmanı çalıştay sunumu, www.spk.gov.tr, Haziran.(2006).

Yukarıda yer alan Tablo 9’ da gösterildiği üzere görüşme yapılan konut kooperatifleri, Ülkemizde 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren 5582 sayılı Konut Finansmanı Kanunu (Mortgage) ve bu kanunun konut kooperatifleri ile ilgisi hakkında bilgilerinin sorulduğu soruya; %15 oranında konut finansmanı kanunu hakkında bilgilerinin olmadığı, %31 oranında Konut Finansmanı Kanunu hakkında bilgilerinin bulunduğu fakat bu kanunun konut kooperatifleri ile ilgisi hakkında bilgilerinin olmadığını, %54 oranında ise Konut Finansmanı Kanunu hakkında bilgileri olup, bu kanunun konut kooperatiflerini bireysel kooperatif üyelerinin kredi temini yolu dışında kapsamadığını bildiklerini bildirmişlerdir.

Uygulanmakta olan mortgage kredi koşullarını kooperatif olarak genelde nasıl değerlendirildiğine dair soru cevabında “çok uygun” ve “hiç uygun değil” seçenekleri işaret edilmemiş ve %38 oranında “genelde uygun” %62 oranında da “genelde uygun değil” seçenekleri belirtilmiştir. Görüşme sırasında mortgage kredi koşullarından özellikle faiz oranlarının yüksek oluşundan yakınıldığı, vade konusunda uygunluk ifade edildiği gözlenmiştir.

Konut finansmanı sistemi dahilinde konut kooperatiflerinin tüzel kişilik olarak kredi temini altyapısı sağlanması durumunda “mortgage” kredisi kullanma talebiniz nasıl olurdu sorusu karşılığında görüşme yapılan konut kooperatiflerinin uygun kredi koşullarının sağlanması halinde genel olarak olumlu baktıkları belirlenmiştir. Konut finansmanı sistemi içine konut kooperatiflerinin tüzel kişilik olarak dahil edilmesi için gerekli yasal ve idari işlem revizeleri yapılmasını istenip istenmediğine dair soru karşılığında verilen cevapların tamamı bu şekildeki revizenin “kesinlikle gerektiğini” bildirmiştir.¹¹⁰

5. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSAL SORUNLARI VE HUKUKİ ALT YAPISI

5.1. Yapı Kooperatiflerinin Finansal Sorunları

Ülkemizde konut üretimi ve bireylerin konut ihtiyaçlarının karşılanmasında konut kooperatifçiliğinin çok önemli bir yeri vardır. Dar gelirlilerin konut sorununun çözümünde en etkin yöntemlerden biridir. Konut kooperatifçiliği, kooperatifçilik olgusunun yapısı içindeki yardımlaşma, dayanışma, güç birliği, uygun maliyet ölçeğine ulaşmak gibi faydaların yanında sosyal yaşam tarzı olarak yakınlık duyan kişilerin birebir istedikleri konut ve çevresel koşulların sağlanabildiği yerleşkelerin oluşturulmasında önemli bir araçtır.

Anayasamızda yer alan kooperatifçiliğin geliştirilmesine dair temel hüküm çerçevesinde mevcut olan diğer alt hukuki düzenlemelerde yeterli olmadığı bilinmekle beraber halen mevcut önemli mali (vergisel) avantajlar bulunmaktadır.

¹¹⁰ Aslı Günel, Prospects for the Mortgage Market in Turkey, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul, 2006. s.66.

Ülkemizdeki konut kooperatifçiliğinin önündeki en önemli sorun kooperatiflerin yeterli ve düzenli finansman kaynaklarına sahip olmamasıdır. Bununla birlikte; yeterli ve uygun arsa üretilmemesi, siyasi iradelerin kooperatifçiliğe sıcak olmayan yaklaşımları, kooperatiflere ilişkin mevzuatlardaki yetersizlikler, yeterli kamu denetimi ve kooperatif iç denetimi olmaması nedeniyle meydana gelen yolsuzluklar ve bunlara bağlı başarısız ve amaç dışı kullanımlar, uygun değer ölçekli kooperatifler oluşturulamaması, amaca uygun ve fonksiyonel üst örgütlenmelerin yeterince gerçekleştirilememesi diğer sorunlar olarak sayılabilir.

Türkiye'deki konut kooperatiflerinin başarıları yeterli ve sürekli kaynak bulmalarına doğrudan bağlıdır. Konut kooperatifleri üyelerinin genel mali profillerinin kooperatif amacı olan konutların makul üretim süresi içinde finansmanını sağlayacak düzeyde olmaması nedeniyle dış kaynak kullanımına (kredi) ihtiyaç duyulmaktadır. Keza, nispi olarak uygun dış kaynak sağlanan 1985 – 1990 yılları arasındaki dönemde konut kooperatiflerinin toplam konut üretimine katkıları %30'un üzerine çıkmıştır.

Yapılan istatistikî çalışmalardan ve saha araştırmasından ülkemizdeki konut kooperatifi üyelerinin genel eğilim olarak birlikte ya da bireysel dış kaynak kullanımına yatkın oldukları gözlenmektedir. Giderek daha da derinleşen, günümüzde neredeyse çözümsüz hale gelen konut sorununun çözümü için; alt ve orta sınıflara yönelik sosyal konut politikaları üretilmeli, konut sorunu küresel pazarın insafına bırakılmamalı, tutarlı ve sürekli bir kaynak temini sağlanmalı, halkın ve yerel yönetimlerin yaratıcı potansiyeli harekete geçirilmelidir.¹¹¹

¹¹¹ <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf> (18 Ağustos 2008).

5.1.1. Finansman Sorununu Meydana Getiren Sebepler

5.1.1.1. Birlikte Hareket Etme ve Topluca Kredi Temin Etme Sorunları

Konut kooperatifleri konut üretimi ile amaçlarını gerçekleştirmiş olacaktır. Genel olarak konut kooperatifleri, konut üretimi sırasında gerekli finansmanı, kooperatif üyesi bireylerin ödemelerinden kaynaklanan öz varlıkları ile karşılamaktadırlar. Kooperatifçiliğin temelinde de bu yaklaşım yatmaktadır.

Zira kooperatifleşmenin özünde birlikte hareket etme fikri bulunmaktadır. Birlikte hareket etme anlayışı ile bakıldığında, kooperatif üyelerinin topluca kredi temin etme yaklaşımı da, temel finansman yöntemine aykırı düşmemektedir. Uygulamada konut kooperatifleri üyeleri kooperatif tüzel kişiliği olarak topluca veya bireysel olarak kredi kullanmaktadırlar. Nitekim yapılmış araştırmalar, kooperatiflerin yarısına yakın bir kısmının kredi kullandığını göstermektedir. Burada sorun finansmanın tercih edilebilir nitelikte, daha uzun süreye yayılmış, daha az maliyetli ve bürokratik işlemleri az olan kredilerle sağlanmasında yatmaktadır. Doğal olarak bireyler, kendi ödeme güçlerinin yanında temin edilecek böyle kredilerle kalitesi artırılmış konutlar üretmeyi ve bu konutları daha kısa sürede bitirerek bir an önce konut sahibi olmayı tercih edeceklerdir.

Aşağıda kredi kullanan kooperatifler açısından bir değerlendirme yapılmaktadır. Bu değerlendirme, kredi kaynaklarının özellikle konut edindirmeye yönelik kredi sağlayan kuruluşların oluşturması, kredi kullanımındaki güçlükler ve temin etme süreleri, kredi geri ödeme vadeleri ile uygulanacak faiz oranları ele alınarak, uygun kredi sistemleri yaratıldığında, kooperatiflerin kredi sistemlerini tercih edecekleri yaklaşımını göstermektedir.

5.1.1.2. Kredi Kullananların Çokluğu

1984 sonrası konut kooperatifçiliğine ilişkin bir araştırmada, ankete katılan 417 adet konut kooperatifinin %45'inin kredi kullandıkları görülmektedir. Anket, kısıtlı bir kümede yapılmış olmasına rağmen, gerekli bilimsel ölçütler içinde ele alınmış bir örnek kümeyi oluşturması nedeniyle elde edilen bulgunun bir veri olarak değerlendirilmesini gerektirir.

%45’lik bu orandan hareketle, uzun vade ve uygun faiz oranlarının oluşturduğu mortgage kredilerinin, mevzuat açısından mümkün olması durumunda konut kooperatiflerince yaygın olarak kullanılacağı söylenebilir. Bir başka deyişle mortgage sisteminin oluşturulmasında, sadece bireysel tüketiciler değil, konut kooperatifleri de toplu tüketici olarak dikkate alınmalıdır. Üstelik böyle bir yaklaşımla, hem daha çok bireye ulaşılmış olacak, hemde konut kooperatifçiliğinin vergisel avantajlar gibi avantajlarla daha çok konut üretilmiş olacaktır.¹¹²

5.1.1.3. Kredi Kaynakları

Konut kooperatiflerinin kredi temininde kredi alınan kuruluşlara bakıldığında, bunların büyük çoğunluğunun toplu konut fonu, özel ve kamu bankalarından uygun şartlar sağlanırsa kredi yoluyla finansman sağlamayı tercih edeceklerdir. Kredi kullananlardan geriye kalanların ise; “bireysel kredi”, “yardım sandığı kredisi”, “sosyal güvenlik kurumu kredisi” gibi kredilerden oluştuğu görülmektedir.

Konut finansmanında asıl olan uzun vadeli yatırımdır. Oysa, Türkiye’de geçmişte yaşanan enflasyonist ortamda uzun vadeli yatırım imkânı son derece kısıtlı olmuştur. Türkiye’de mevcut ipotek kredisi ile konut finansman sisteminde, süreklilik arz eden kredi tipleri yerleşmemiştir. Çok uzun yıllar ipotek bankacılığı tekeli yürüten Emlak Bankası düzenli, kendi kendini besleyen bir sisteme dayanmaksızın faaliyet görmeye çalışmış, SSK, Bağ-Kur, Oyak gibi sosyal güvenlik kurumlarının güçleri sınırlı kalmıştır. Kamu Konut Fonları ve Toplu Konut Fonu dayandıkları sistemin zafiyeti nedeniyle arzu edilen etkinlik seviyesine ulaşamamışlardır.

5.1.1.4. Kredi Kullanma Süresi

Kooperatiflerin kredi kuruluşlarından kredi temin ederek finansman sağlama yoluna gitmelerinde önemli bir engel de uygulanan prosedürlerdir. Aşağıdaki tabloda (Tablo 10) en fazla kredi alınan toplu konut fonu’ndan kredi almak için beklenen süreler ele alınmıştır. Bu süreler toplu konut fonu dışındaki kuruluşlarda daha da kısalmaktadır. Ancak kullanılan kredilerin büyük çoğunluğunun toplu konut fonu’ndan karşılandığı dikkate alınacak olursa beklenen sürelerin oldukça uzun olduğu görülecektir. Eğer ilgili prosedürler ve beklenen süreler kısılacak olursa kooperatiflerin kredi taleplerinin artacağı

¹¹² M. Altuğ İmamoğlu, Yapı Kooperatifleri ve Gayrimenkul İşlemleri.Yazıt Yayınları, Ankara, 2007. s.53.

ortadadır.¹¹³

Tablo- 10 Toplu konut fonu’ndan kredi almak için beklenen süre

SÜRE	Kooperatif	Yüzde (%)
1. 6 aydan az	20	11,5
2. 6 ay – 1 yıl	60	34,7
3. 1 yıl – 2 yıl	52	30,1
4. 2 yıl – 3 yıl	33	19,1
5. 3 yıl – 5 yıl	8	4,6
6. 5 yıl üstü	0	0,0
Toplam	173	% 100

Kaynak: Sekizinci beş yıllık kalkınma planı, Konut ihtisas komisyon raporu. (2006)

5.1.1.5. Kredi Vadeleri

Alınan kredilerin vadesi de, kredi kullanımında önemli bir etkindir. Bu konuda yapılmış olan çalışmada kullanılan kredilerin vadelerine de yer verilmiştir. Alınan kredilerin vadelerinin en çok 11 ile 15 yıl arasında olduğu (%61,4 oranında) görülmektedir. Yine 15 yılın altındaki vadelerde kredi kullanımı ise %28,3’tür. Esasında krediyi ödeyecek bireyin ödeme gücünden yola çıkıldığında, kendi hane halkı geliri göz önünde bulundurularak uzun vadelere yayılmış olan kredilerin tercih edildiği görülmektedir.

Dolayısıyla mortgage sistemi gibi uzun vadeli kredi sistemlerinde gerek bireylerin gerekse kooperatiflerin kredi kullanımı yönünde taleplerinin artacağı varsayılabilir. Özellikle kredi vadelerinin 15 yılın üzerine çıkması halinde kooperatiflerin bireysel finansmanın yanında bu tür kredilere yönelebileceği göz ardı edilmemelidir.

5.1.1.6. Faiz Oranları

Alınan kredilerin faiz oranlarının yüksekliği de kredi kullanımına etki edecektir. Yukarıda da örnekleri ile incelenen ve ele alınan çalışmada, 157 adet kooperatiften 102 adedi (toplamda %65’i) alınan kredilerin miktarı, vadesi ve faizinin uygunluğu sorularına

¹¹³ Anonim, Türkiye’de Kooperatifçilik, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları, Ankara, 2004, s.25.

hayır cevabı vermişlerdir. Eğer miktar ve vade gibi ölçütlerin yanında faiz oranının da uygun olması halinde, bir başka deyişle, düşük olması halinde, kooperatiflerin daha çok kredi talep edecekleri görülecektir. Oysa alınmış olan kredilerin faizleri, üstelik bunları temin eden kuruluşların toplu konut fonu ve kamu ve özel bankalar gibi özerk kuruluşlar olmasına rağmen %30'ların üzerindedir. Mortgage sistemi gibi kredi sistemlerinde kredi faiz oranlarının düşük olması, topluca konut üreten kooperatiflerde hem inşaat maliyetlerini düşürecek, hem de, ödeme gücünden dolayı bireylerin daha kolay ödemesini sağlayacaktır.

5.1.1.7. Kredi Miktarı

Alınan kredilerin miktarı da, bireylerin ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde olmalıdır. Gerekli finansmanın sağlanması, inşaatın daha kısa sürede bitirilerek maliyetlerin düşmesi, bireylerin sahip oldukları hane halkı gelir düzeylerine uygun geri ödemelere sahip olması, alınacak kredinin miktarının ihtiyacı karşılaması ile ilgilidir. Saptanmış finansman ihtiyacını karşılamayan ve ihtiyacın çok altında olan krediler tercih edilmemektedir. Yetersiz kredi miktarı bireyler tarafından tercih edilmediği gibi kooperatifler tarafından da tercih edilmemektedir.¹¹⁴

Ekonomik olarak bakıldığında, yeterli miktarda kredi için sağlanacak fonlar da önemli bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Mortgage sistemi gibi kredi sistemlerinde yeterli fonlar sağlandığında ve dolayısıyla kooperatiflerin ihtiyacı olan kredi miktarı öngörüldüğünde, kredi müşterilerinin arasında kooperatifler de katılacaktır.

5.1.1.8. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Kooperatiflerine Yer Verilmemesi

VII. Beş yıllık kalkınma planının konut bölümünde; hızlı kentleşme ve nüfus artışı karşısında, konut üretiminin yanı sıra konut mülkiyetinin de özelleştirilmesi, bu amaçla kamuya yük getirmeyecek uygun finansman modellerinin geliştirilmesi hedeflenmişti. Ancak konuta ilişkin olarak gerek var olan durum belirlemelerinde; gerekse amaçlar, ilkeler ve politikalar ile tüzel ve kurumsal düzenlemeler içinde konut yapı kooperatiflerine yer verilmemiştir. Günümüzde ortaya çıkan sorunların ağırlaşmasında, konut kooperatifçiliğinin, bütün göstergelere ve sonuçlara karşın

¹¹⁴ Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Yayın No: DPT:2594- İŞK:606, 2001, s. 58-60.

görmezlikten gelinmesi etkin olmuştur. O nedenle VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut kooperatiflerine yer verilmemesini bir sorun olarak tanımlanmaktadır.¹¹⁵

5.1.1.9. Konut Kooperatiflerine Yeni Ve Düzenli Kaynak Sağlanmasında Sorunlar

Özellikle 1988 yılından beri, konut kooperatiflerine kaynak sağlayan Toplu Konut Fonu darboğaza girmiştir. Fon Anayasamıza aykırı bir anlayışla genel bütçe içine alınmış olması, bu darboğazın temel nedenleri arasındadır. Toplu Konut Fonu, tüm olumsuzluklara karşın, günümüzde de konut kooperatiflerinin finansmanında önemli ve gerçekçi bir kaynak olarak değerlendirilmelidir.

Toplu Konut Fonu yanında üzerinde durulması gereken diğer bir kaynak konut edindirme yardımlarıdır. İşçi, memur ve emeklilerin hiçbir birikim yapmadan konut edinecekleri bir yöntem olarak tanıtılan konut edindirme yardımlarına ilişkin yasa 1987 yılı başında yürürlüğe girmiştir. 10 ve daha fazla işçi çalıştıranların, kendileri ve çalıştırdıkları kişiler adına 180 ay boyunca her ay belirli bir tutar meblağı Emlak Bankasına yatırmaları ve biriken tutarların 75 m²' den küçük konutlar için kredi olarak kullanılması öngörülmüş idi. Belirtilen konut büyüklüğü sınırlaması gerçekçi değildi.

Uygulama ile biriken paralar Emlak Bankasında toplanmış ve banka bu birikimi ucuz kaynak olarak kullanmıştır. Anlaşıldığı kadarı ile bu paralar toplumsal nitelikli konutları için değil, lüks konutları ve günümüzde mahkemelik olan kredi uygulamaları için kullanılmıştır. Banka bu konuda sağlıklı bir açıklama yapamamıştır. Doğru bir kestirimle ve nemalandırma ile eski para ile (1) bir katrilyon lira civarında tahmin edilen bu kaynak yeniden kuruluş amaçlarına yönlendirilmeli ve bir öneri olarak konut kooperatiflerinin kredilendirilmesinde kullanılmalıdır. Bu paranın kurulacak Kooperatifler Bankası'nın sermayesini oluşturması önerilebilirdi. 29 Aralık 1999 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan bir Kanun Hükmünde Kararname ile Türkiye Emlak Bankası'nda toplanan konut edindirme yardımlarının karşılığında bankaya ait gayrimenkullerin Emlak Konut Anonim Şirketine aynı sermaye olarak devri kararlaştırılmıştır.

¹¹⁵ Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, <http://ekutup.dpt.gov.tr>. (18 Ağustos 2008).

Ayrıca rahat birikim yapabilen ülkelerde özkaynak oranının % 30- 50 dolaylarında olması pek zorlayıcı görülmeyebilir. Ancak birikim imkânları kısıtlı olan ülkelerde kredi oranını olabildiğince arttırmak gerekmektedir. Konut kooperatiflerimizin her zaman en temel sorunu parasal kaynak yetersizliğidir. Üyelerinin bireysel birikimleri kooperatiflerin başarılarını belirlemektedir. Bu dönemde dış kaynakları daha yeterli hale getirmemiz gerekmektedir.¹¹⁶

Kaynak dağıtımında en verimli yatırım hedeflenecek ve bu nedenle varlıklı kesimlere yönelinecekse, çapraz finansman yoluyla düşük gelirli kesimlere imkân tanıyan bir yöntemin uygulanmasını gerçekleştirmek gerekmektedir. Varlıklı kesimlere yönelme ancak bu şekliyle kabul edilebilir. Oysa yurtdışı deneyimi, konut kesiminde kaynak dağıtımı konusunda önceliği düşük gelirli kesimlere vermektedir. Toplu Konut Kredilerinin ödemelerinde düzensizlik büyük önem taşımaktadır. Gecikerek yapılan ödemeler; kooperatif yönetimleri ile ortaklar arasında huzursuzluklara, kooperatif yönetimleri ile inşaat müteahhitleri ve inşaat malzemesi üreticileri arasında yaygın hukuksal anlaşmazlıklara neden olmaktadır.

5.1.1.10. Siyasal İktidarların Kooperatifleri Önemsemeyen Politikalarından Kaynaklanan Sorunlar

Konut üretiminde gücünü kanıtlayan kooperatifleri dışlamak yerine onların taşıdıkları potansiyelin geliştirilmesi, alt ve orta gelir katmanlarının konut gereksinimlerini karşılamaya yönelik siyasaların benimsenmesi gerekmektedir. Her yıl olduğu gibi bu yılda ICA (Uluslararası Kooperatifler Birliği) yayınladığı bir bildiri ile; bütün ülkelere 1999-2000 yıllarında kooperatif hareketinin gelişmesini sağlayacak mevzuat ve buna ilişkin kamu politikalarının öneminin tartışılmasını istemiştir. Bu açıklamada ayrıca Birleşmiş Milletler Genel Sekreterliğince hazırlanan ve bu yıl BM genel kurulunda görüşülecek olan ve amacı kooperatifçiliği desteklemek olan bir tüzükten söz edilmektedir. Tüzüğe göre, üye ülkelerin kooperatifleri yasal ve desteklenmeleri gerekli kuruluşlar olarak kabul etmeleri, yasal ve yönetsel uygulamalar açısından iyileştirici düzenlemelerin yapılması öngörülmektedir.¹¹⁷

¹¹⁶ TOKİ, Araştırma Dizisi 2, İstanbul, Nisan 2006, s.8.

¹¹⁷ Türk Kooperatifçilik Kurumu, Karınca Dergisi, Gündemden Düşmeyen Konu: Devlet Kooperatif İlişkileri, Sayı: 739, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları, Temmuz 1998 s.34.

5.1.1.11. Kooperatiflerin Orta Gelirliler İçin Bir Konut Sunum Biçimi Olma Özelliğini Hızla Yitirmesi

Kooperatif sunum biçimi ortakların aylık ödemelerine dayanmaktadır. Bu alanda yapılan tüm araştırmalar kooperatiflerin dar gelirli gruplara ulaşamadıklarını ortaya koymuştur. Ancak bu raporun dayandığı araştırmanın bulguları aylık ödeme tutarının artık orta gelir grubunun imkânlarını dahi aşan düzeylere ulaştığını göstermiştir. Bu durumu kısmen kooperatiflere artık kredi sağlanmaması, kısmen de arsa maliyetlerinin yüksekliği ile açıklamak mümkün görülmektedir. Arsanın sıklıkla kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile elde ediliyor olması, arsanın ortaklara olan maliyetini etkilemektedir.

Bu bağlamda yapılan analizler arsa sahibi ile kooperatif arasındaki paylaşım oranının konutların ortaklara olan maliyetini etkileyen önemli bir faktör olduğunu göstermiştir. Oran ne olursa olsun bu tür kooperatiflerde ortaklar, arsa sahibine verilecek konutların yapım maliyetlerini karşılamaktadırlar. Ayrıca, araştırma ortakların tasarruflarının öncelikle arsa sahibine verilecek konutların yapımında kullanıldığını göstermektedir. Bu özellikle arsa sahibi ile kooperatif arasında uzlaşılacak yapım süresi sınırlamasının bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır.

Geçmişte kooperatif ortakları arsa elde edebilmek için uzun süre tasarruf ediyorlardı. Şimdilerde ise, kooperatiflere kat karşılığı inşaat anlaşmasından sonra katılan ortaklar önce diğerlerinin konutlarının yapımı için tasarruf etmekte ve konutlarına kısa sürede kavuşabilmek için geçmişe kıyasla oldukça yüksek aidatlar ödemektedirler.

5.1.1.12. Kooperatiflerde Devlet Denetiminin Yetersizliği Ve Özdenetim Eksikliği

Kooperatiflerde denetim, birçok açıdan yararlı ve gereklidir. Kooperatif üyelerinin ve yöneticilerinin, çalışanlarının, devletin ve kooperatiflerle ilişkili kişi ve kuruluşların bilgilendirilmesi, kooperatif çalışmalarına açıklık getirilmesi, yanlışlık ve eksikliklerin ortaya çıkarılarak gelişme ve eğitim süreçlerinin beslenmesi, iyi niyetli yöneticilerin temize çıkması, ilgililer arasında güven sağlanması, kooperatiflerle serbest pazar ortamında yarışanların olumsuz propagandalarının önlenmesi ve kooperatiflerin verimliliğe yöneltilmeleri, denetimin sağladığı yararlar olarak sayılabilir.

Kooperatifler için en ucuz, en yapıcı ve en hızlı denetim türü, özdenetim dediğimiz kendi kendini denetim yöntemleridir. Ancak genel eğitim ve öğretim düzeyinin düşüklüğü, üyelerin ve denetçilerin yeterli hukuksal ve teknik bilgiye sahip olmamaları, demokratik alışkanlıkların yeterince yerleşmemiş olması gibi genel toplumsal nedenlerle üyelerin kooperatif örgütlenme ve ilkeleri konusunda yeterli bilgi sahibi olmamaları, özdenetim mekanizmalarının işlemlerini engellemektedir. Ayrıca yasal düzenlemelerin de belli noktalarda üye denetimini imkânsız kılan hükümler içermesi önemli bir nokta olarak vurgulanmaktadır.

Örneğin devir işlemleri aracılığı ile vurguncu amaçlara ulaşılmasını engelleyecek hukuksal imkânlar üyelerin elinde bulunmamaktadır. Üyelerin devir yapmaları konusunda ve genel kurulların yeni üyeleri kabul etmeme konusunda da yasal hakları yoktur. Bu ve burada sayılmayan hukuksal eksiklikler, öz denetim mekanizmalarının zayıflamasında etkin olmaktadır.

Ülkemizde devlet denetimi ve gözetimi son derece yetersiz ve dağınık bir görünümündedir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın müfettiş sayısı 70 civarındadır. Bakanlığın Teşkilatlandırma Genel Müdürlüğü'ndeki kontrolör sayısı ise 36'dır. Bu imkânlarla yeterince etkin, sağlıklı, kooperatif düşünceye uygun ve yol gösterici bir denetim yapılması olanağı yoktur. Bu sorunların çözümünde kooperatiflerin, uzmanların ve bakanlık temsilcilerinin oluşturduğu özel bir denetim birliği kurulması konusundaki önerileri yeniden değerlendirme kapsamına alınmasında yarar vardır. Ayrıca konut kooperatiflerinin kuracakları denetim birliklerinin birer öz denetim kurumu olarak devreye sokulması bir zorunluluk olarak karşımızda durmaktadır. Ayrıca kredi veren kuruluşların ve belediyelerin kooperatifler üzerinde uyguladıkları denetim vardır.¹¹⁸

Konut kooperatiflerinde denetim konusunun iki farklı açıdan ele alınması gerekmektedir. Birincisi Kooperatifler Kanunun ilgili hükümleri ile tanımlanan ve kooperatifin bir ticari örgüt olarak mali ve hukuki açıdan denetimi ile ilgilidir. İkincisi ise kooperatifler aracılığı ile konut üretiminde, konut üretim sürecinin maliyet, süre ve nitelik açılarından denetimidir.

¹¹⁸ Türk Kooperatifçilik Kurumu, Karınca Dergisi, Gündemden Düşmeyen Konu: Devlet Kooperatif İlişkileri, Sayı: 739, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları, Temmuz 1998, s.35.

Kooperatiflerin, Kooperatifler Kanununa göre denetimi; Kooperatifler Kanununa göre genel kurul yönetim kurulu ve denetçiler kooperatifin organlarını oluşturmaktadırlar. Kanuna göre genel kurul, bütün ortakları temsil eden en yetkili organdır. Yönetim ve denetçiler kurulu üyeleri, genel kurul tarafından seçilirler. Yönetim kurulu, Kanuna göre kooperatifin faaliyetini yöneten ve onu temsil eden icra organıdır. Kooperatif yönetim kurulunun asil ve yedek üyelerinin ise kooperatif ortağı olmaları gerekmektedir.

Yine genel kurul tarafından seçilen denetçiler ise kooperatifin bütün işlem ve hesaplarını tetkik ederler. Denetçiler ve yedeklerinin kooperatif ortaklarından olması Kanuna göre şart değildir. Kanun; ”denetçiler her yıl yazılı bir raporla birlikte tekliflerini genel kurula sunmaya mecburdurlar”; ifadesine yer vermektedir. Denetçilerin bu görevlerini hangi esaslara göre yerine getirecekleri ve ara denetimlerini hangi sıklıkta yapmaları gerektiği kanunda belirtilmemiştir. Ancak ana sözleşme ve genel kurul kararı ile denetleme teşkilatı hakkında daha geniş hükümler konulması, denetçilerin görev ve yetkilerinin artırılması ve özellikle ara denetlemelerin öngörülmesinin mümkün olduğu kanunda belirtilmiştir.

Ayrıca Kooperatifler Kanununun 75. Maddesi kooperatif merkez birliklerinin kendilerine üye birlik ve kooperatifleri denetlemesi hükmüne bağlanmıştır. Ancak konut kooperatifçilerinin yaklaşık %20’si bundan yararlanmaktadır. Araştırmaların bulguları; kooperatiflerde içsel ve dışsal denetim yetersizliği ortaya koymaktadır.¹¹⁹

Özellikle ticari amaçlarla yapımcılar tarafından kurulan kooperatiflerde; ortak ve genel kurul kavramları anlam ve içerik değiştirmekte, denetçiler yasa gereği var olsalar bile işlevlerini yerine getirememektedir. Kooperatif birlikleri ile ve kooperatif arasındaki ilişki ise çoğu kez arsa elde edilmesinin ötesine geçememektedir. Yapılan araştırma bulgularına göre kooperatifler konutlarının yapımını çok farklı iş usulleri ile örgütlemektedir. Bu farklı iş usulleri konut üretim sürecinin denetimi konusunda kimi zaman benzer, kimi zaman ise farklı sorunlara neden olmaktadır.

¹¹⁹ Yüksel Mergen, Yapı Kooperatiflerinde Muhasebe Denetiminin Önemi ve Uygun Denetim Teknikleri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1995, s.85.

Arsanın kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile elde eden kooperatiflerde konutların yapımı kooperatif girişiminin de arkasında yer alan yapımcı firma, müteahhit tarafından üstlenilmektedir. Bu tür bir yaklaşımda yapımın teknik açıdan denetimi yap-sat sunum biçiminde olduğu gibi yapımcı firmanın sorumluluk anlayışına bırakılmış durumdadır. Arsa sahibi ile arasında sözleşme bulunan kooperatif, yapımcı arsa sahibine verilecek konutlara yapım süresi açısından öncelik vermektedir. Benzer önceliğin yapım niteliği konusunda olup olmadığı belirsiz olmakla birlikte, konutların niteliğine ilişkin karar ve uygulamanın tamamen kooperatif-yapımcının iş yapma anlayışına bağlı olduğu açıktır.

Arsasını bir bedel ödeyerek gerek kamu gerekse özel sektörden sağlayan kooperatifler, konutların yapımını üç farklı şekilde örgütlemektedirler:

- Kooperatifin yapım işini bir yükleniciye devretmesi,
- Kooperatifin arsasını bir yapımcıya kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile vererek, verdiği arsa payına karşılık gelen sayıda konutu elde etmesi,
- Kooperatifin konutların yapımını emanet usulü ile örgütlemesi ve yürütmesi,

Her üç durumda da konutlar ortaklara ya tamamen bitmiş olarak teslim edilmekte, ya da bazı yapım işleri ortaklara bırakılmaktadır. Ancak, birlik veya merkez birliği biçiminde örgütlenmemiş kooperatiflerde bu açıdan bir denetim yetersizliği bulunmaktadır. Yapılan tüm araştırmalar kooperatifin yapım işini bir yükleniciye devretmesi durumunda denetim işinin çoğu kez bizzat yükleniciye bırakıldığını göstermektedir. Çok az örnekte kooperatifin bu amaçla bir teknik eleman istihdam ettiği görülmektedir. Dolayısıyla mal sahibi olan kooperatif adına denetim işlevi yapılmamaktadır.

Merkez Birliği örgütlenmesi dışında kooperatifin emanet usulü ile yapımı yürütmesi durumunda ise iki farklı durum ortaya çıkmaktadır. Birincisi, kooperatifin kuruluşuna bir yapımcı firmanın ya da yapım konusunda deneyim kazanmış kişilerin önderlik etmiş olması durumudur. Bu tür örneklerde emanet usulü uygulanması; yapım işinin bu yapımcı ve yapımcılar tarafından üstlenilmiş olması anlamına gelmektedir. İkincisi ise, yapımın kooperatif tarafından görevlendirilen bir emanet komisyonu tarafından yürütülmesi durumudur.

Konut kooperatifleri tüm kooperatifleri kapsayan genel Kanuna göre örgütlendikleri ve bu kanun konut kooperatiflerinde iş yaptırma usullerine ilişkin maddeler içermediği için gerek yüklenici seçimi, gerekse emanet usulünün uygulanmasının kuralları konusunda belirsizlikler bulunmaktadır. Kooperatifler kanunu konutların nasıl yaptırılacağına ilişkin karar verme yetkisini genel kurula bırakmıştır. Bununla birlikte yükleniciye işin nasıl bir süreç izlenerek devredilebileceği, emanet usulünün nasıl uygulanacağı, örneğin komisyonun nasıl oluşturulacağı belirsizdir. Söz konusu kuralızsızlık uygulamada maliyet, süre ve yapım niteliği açısından sorunlara neden olmaktadır. Özellikle emanet usulünün nasıl uygulanacağı ve denetleneceğine ilişkin mevzuatın geliştirilmesi gerekmektedir.¹²⁰

5.2. Finansal Sorunların Türkiye’de Ki Finansal Sistemle İlişkisi

Türkiye’ de herkes için yeterli sayıda konut üretilebilecek kapasite mevcut olup, yapılan araştırmalar son yıllarda bazı bölgelerde ihtiyaçtan çok sayıda konutun yapımına başlandığını ortaya koymuştur. Ancak, gelir seviyesine bağlı olarak tasarruf düzeyinin düşüklüğü ile mevcut piyasalarda orta ve alt gelir gruplarının ödeyebilecekleri koşullarda uzun vadeli ipotekli konut kredisi sisteminin oluşturulamaması konut edinebilirliğini zorlaştırmaktadır. Bu yapı içerisinde konuta olan ihtiyaç, ruhsatsız konut üretimi ve kaçak yapılaşma ile giderilmektedir.

Bugün gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri, dar gelirlinin konut edinmesinin, büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleştirilebileceğini göstermektedir. Bu nedenle dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması ayrı bir programla ve çok sübvansiyonlu bir yapı içinde alınmalıdır. Bu konuyla ilgili olarak getirilen ilk üç öneri, hali hazırda konut finansmanına en büyük kaynağı sağlayan bir kamu kuruluşu olan Toplu Konut İdaresi’nin faaliyetleri kapsamında uygulanabilir önerilerdir. Diğer öneriler ise, mevcut yapının çeşitlendirilmesine ilişkin yeni modellerdir.¹²¹

¹²⁰ Kaynak: Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Beşinci Teknik Semineri, 90’lı Yıllarda Kentleşme ve Konut. 1-2-3 Kasım 1990, Kuşadası, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayınları No: 3.

¹²¹ Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği 2006 yılı 19. olağan genel kurul toplantısı, Ankara,(29 Haziran 2007)

5.2.1. Toplu Konut Tasarruf Sisteminin Uygulamaya Geçirilmesi

Toplu Konut İdaresi'nce mevzuatı hali hazırda yürürlükte olan ancak kaynak ihtiyacı nedeni ile uygulanamayan Toplu Konut Tasarruf Sistemi'nin işlerlik kazandırılmasıdır. Bilindiği üzere, bu sisteme ilişkin Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği 11.07.1995 tarih ve 22340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu sistem, bir yandan konut maliyetinin bir kısmının konut edinmek isteyenler tarafından biriktirilmesini sağlamakta, diğer yandan birikim tutarı kadar kredinin verilmesini güvence altına almaktadır. Bu sistemin işlerlik kazanabilmesi için bütçeleşen Toplu Konut Fonu kaynaklarının tekrar bütçe dışına çıkarılması ya da fona bütçeden daha fazla kaynak aktarılması gerekmektedir.

5.2.2. Konut Yapımcılarını Kredilendirirken Seçici Davranılması

Toplu Konut İdaresi'nin sadece belli standartlarda konut üretimi yapan konut yapımcılarını desteklemesidir. Toplu Konut İdaresi, kuruluşundan bugüne kadar kaynaklarının büyük kısmını kooperatifler aracılığı ile konut üretimine ayırmıştır. Bu yol izlenirken de, konut kalitesini belirleyen standartlar tespit edilmeden ve kooperatiflerin öz kaynakları ile katkıda bulunmasına gereken önem verilmeden, büyük ölçüde her kooperatife konut kredisi verilmiştir.

Kooperatifler aracılığı ile konut edindirmek Türkiye'nin içinde bulunduğu ekonomik koşullarda dar gelirli kesim için imkânsız hale gelirken, orta gelirli kesim için de oldukça zorlaşmıştır. Özellikle kiracı konumunda bulunan orta gelirli kesimin bir yandan kira ödeyerek, öte yandan kooperatif aidatlarını ödemesi imkânsızlaşmıştır. Toplu Konut İdaresi'nin, konut açığını dikkate alarak, öncelikli iller tespit ederek, kooperatiflere kredi açarken seçici davranması, belli bir öz kaynağı tasarruf etmiş ve bunu belgeleyen ve belli standartta konut üretecek konut yapımcılarına kredi vermesi, kaynaklarının etkin kullanılması açısından yararlı görülmektedir. Böylece, konut yapımcıları aracılığı ile üretilen konutlarda belirli bir kalite sağlanabileceği gibi, daha kısa sürede inşaatların tamamlanması da sağlanabilecektir.¹²²

¹²² TOBB, 2007 Ekonomik Raporu, (10 Kasım 2007).

5.2.3. Altyapılı Arsa Üretimi

Toplu Konut İdaresi'nin kaynaklarının büyük kısmını altyapılı arsa üretimine ayırması ve konut üretimine bu yolla destek vermesidir. Bilindiği üzere arsa, konut üretiminde en büyük maliyete sahip girdidir. Bu girdinin uygun koşullarda ve düşük maliyetle sağlanması, konut maliyetlerini büyük ölçüde aşağıya çekecektir. Bu nedenle Toplu Konut İdaresi'ne ucuz altyapılı arsa üretimini artıracak ortamın sağlanması ve bu konuda yetkili kurum olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün Toplu Konut İdaresi'ne gereken desteği vermesi faydalı görülmektedir.

Böylece, bu yöntemle Toplu Konut İdaresi'nin nakdî değil aynî kredi vermesi söz konusu olmaktadır. Üretilen alt yapı arsanın tahsisinde hedef kitle bireyler, konut kooperatifleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve diğer konut yapımcıları olacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları bünyesinde altyapılı arsanın konut sektörüne yönlendirilmesinde, Toplu Konut İdaresi belli standartta konut üretmeleri halinde uzun vadeli olarak bu kuruluşlara arsa satışı yapabilir ve buradan konut satın alan bireylere yine Toplu Konut İdaresi ferdi konut kredisi sağlayabilir. Bu şekilde konut sektörü hem arz cephesinden hem de talep cephesinden desteklenmiş olacaktır.

5.2.4. Menkul Kıymetleştirme

Konut finansmanı için yapılması gerekli en önemli uygulamalardan birisi de menkul değerleri gayrimenkul hale getirecek menkul kıymetleştirme sisteminin oluşturulmasıdır. Bunun için belli standarda sahip ve enflasyonist ortamlarda uygulanabilir uzun vadeli konut kredilerini devralan ve bunlara dayalı menkul kıymet ihraç edecek bir İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi'nin kurulmasıdır.

Bu merkezin kuruluşu Sermaye Piyasası Kanunu'nun 39.uncu maddesine istinaden mümkündür. Merkezin daha önce verilmiş olan konut kredilerini devralmak suretiyle oluşturacağı ipotek kredisi havuzlarına dayalı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı işlevini üstlenen bir anonim şirket olarak kurulmasının uygun olacağı düşünülmektedir. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin esas faaliyet alanını oluşturması düşünülen sistem, bankalardan ve konut sektörüne finansman sağlayan diğer kuruluşlardan devralınan ipotek kredilerinden oluşacak alacak portföylerine dayalı

menkul kıymet ihracı konuları Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve yetkileri çerçevesinde düzenlenecektir.¹²³

5.2.5. Konut Fon Modeli

Konut finansmanı konusunda işlev görebilmesi için bankacılık sistemi içinde faaliyet gösterecek bir Konut Fon Modeli geliştirme önerisidir. Ancak fonun uygulamaya geçebilmesi için ilk aşamada yasal alt yapısının düzenlenmesi gerekmektedir. Bu aşamada kamunun, fona ucuz maliyet katkısı ve çekirdek sermayeyi oluşturmak için fon kurma yetkisi vereceği özel finans kurumlarına, belirlenecek meblağı devretmesi gerekmektedir. Bu konuda Dünya Bankası, Avrupa Konseyi Sosyal Kalkınma Bankası gibi uluslar arası kuruluşlardan kredi temin edilebilir. Fon kurma yetkisi verilecek özel finans kurumları piyasa kriterlerine göre yetkilendirilmelidir.

Kamu bankaları ve toplam banka mevduatının veya toplam banka aktiflerinin % 10'undan daha fazlasına sahip olan bankalar yetkilendirilmelidir. Konut fon imtiyazı verilen bankalar, fon başlangıç sermayesinin en az % 75'ini kendi kaynaklarından karşılamalıdır. Kısaca, fon kaynakları bazı bankalara kaynak aktarma aracı olmamalıdır. Konut Fonu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şeklinde tüzel kişilik olarak kurulursa, Sermaye Piyasası Kurulu mevcut yasal çerçevede düzenleyeceği bir tebliğ ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına konut finansmanı için kullanılabilecek bir fon çıkarma yetkisi vermeli veya bankalar bünyesinde kurulacak yatırım fonlarına tüzel kişilik verecek Türk Ticaret Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılmalıdır.

Çıkarılacak fonlar, konutun metrekare bedeliyle ilişkili olabileceği gibi serbest dolaşımly yatırım fonu niteliğinde de olabilir. Eğer çıkarılacak fona ikinci piyasada ilgili Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının dışında alış satış yetkisi verilirse, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına kendi fonlarını ikinci piyasadan satın alma yetkisi verilmelidir. Kurulacak Gayrimenkul Yatırım Şirketi, konut edinmek için fon yatırımında bulunan yatırımcısına günün koşullarına göre konut finansman kredisini vermek için açığa fon satışı yapabilecektir. Kurum açığa yapmış olduğu fon satışı karşılığında borçlanma senedi çıkararak fonun finansman dengesini sağlayabilmelidir.

¹²³ TMKB, Kooperatiflerin Teşvikine İlişkin 193 Sayılı (ILO) Tavsiye Kararı, Türkiye Koop. Yayınları Ankara 2003. s.23.

Önerilen bu model, yatırımcıya iki temel imkân sağlayacaktır. Fon katılımcısı, yatırımının arkasında ciddi bir özel banka görürse yatırımının en iyi şekilde değerlendirileceğine inanarak fona talep oluşturacaktır. Yatırımcı ihtiyaç duyduğunda fonunu rahatça satma olanağına sahip olduğunda sürekli likit kalma şansına da sahip olacaktır. Bu özellikler fonu cazip kılacaktır. Yani önerideki fon yatırımcısı, parasını ilgili bir bankadaki konut fonuna yönlendirmekle hem konut edinme, hem de piyasa koşullarına göre finans karı elde etme şansına sahip olacaktır.

Toplu Konut İdaresi, devletin yapacağı sermaye katkısının gereği olarak fonu denetlemeli işlemlerini ayrıntılı olarak inceleme ve gerekli düzenleyici müdahalelerde bulunma yetkisine sahip olmalıdır. Ancak bu denetleme, günlük işleyişe müdahale niteliğinde olmayıp fonun işleyişiyle ilgili ilke kararlarının alınması ve bu ilke kararlarında fonun kurulması için çıkarılacak özel yasada öngörülen hususların uygulanmasının izlenmesi niteliğindedir. TOKİ, yasa ve ilke kararlarından uzaklaşıldığı durumlarda müdahale yetkisini kullanabilmelidir.

Konutun bedelini karşılamak için fondan açığa alış yapmış olan bireysel yatırımcı, borcunu cari fiyatlar üzerinden fon olarak geri ödeyecektir. Başta yapılan anlaşma uyarınca borcun nasıl geri ödeneceği belirlenecektir. Ayda birer veya ikişer fon almak gibi alternatifler öngörülen geri ödeme süresiyle ilişkili olacaktır. Kredi niteliği taşıyan açıktan fon alma hakkı kazanabilmek için belirli miktarda fon alıp belirli süreyle beklemek gerekecektir. Örneğin iki yıl gibi bir bekleme süresi söz konusu olabilir. Alınacak fon sayısı, açıktan alınabilecek fon sayısı, bekleme süresi ve geri ödeme süreleriyle ilgili olarak alternatifler oluşturulup kişilerin kendilerine en uygun alternatifi seçmelerine imkân sağlanabilecektir.

Önerilen model, TOKİ tarafından 11 Temmuz 1995 gün ve 22340 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği’nde öngörülen modele oldukça yakındır. Önerilen fon modelinde kişiler zaman içinde belirli miktarda fon alacaklar, belirli miktarda kredi almak (açıktan fon satın almak) için gerekli miktarda fona sahip olduktan sonra belirli süre bekleyecek ve bu sürenin sonunda kendilerine öngörülen miktarda açıktan fon satılacaktır. Geri ödemeler, yönetmelikte öngörülen endeksli geri ödeme niteliğindedir.¹²⁴

¹²⁴ Okan Üçer, TOKİ Konut Üretimi 1996, s.56.

Bu aşamada fonun alış ve satış fiyatları arasında, özellikle açıktan satın alınmış fonların geri ödenmesinde, herhangi bir fiyat farklılaşması öngörülmemiştir. Bugünkü fon işleyişinde olduğu gibi böyle bir fiyat farklılaşmasına gerek olmayacağı düşünülmektedir. Önerilen fon sistemi büyük bankalar tarafından kurulacağı için mevcut altyapıyı kullanmak, yeni personel alımına gerek olmaması gibi önemli maliyet avantajlarına sahip olacaktır. Ayrıca sistem, piyasa içinde müdahale olmadan işleyecektir.

Devletin yapacağı sermaye katkısı, başlangıçta fon sayısına dönüştürülerek fonun fiyatıyla birlikte değer kazanacaktır. Fonun kredi talep etmeyen bölümünü oluşturacak olan devletin fonları, sistemin verimli olarak işleyebilmesine, büyüyen fon havuzundan yüksek getirili alanlara yatırım yapmaya ve fondan daha çok kişiye kredi açmaya imkân verecektir. Hükümetler sahip olacakları fonların bir bölümünü, belirli gelir gruplarının kredi kullanımında sübvansiyon amacıyla da kullanabileceklerdir. Sübvansiyon amaçlı kullanılmadığı taktirde uzun vadede devletin sermaye katkısına gerek kalmayacağı aşamada devlet fonları satabilecektir.¹²⁵

5.3. Finansal Sorunların Çözümünde Denetlemenin Etkisi

Kooperatiflerde denetim, birçok açıdan yararlı ve gereklidir. Kooperatif üyelerinin, yöneticilerinin, çalışanlarının, devletin ve kooperatiflerle ilişkili kişi ve kuruluşların bilgilendirilmesi, kooperatif çalışmalarına açıklık getirilmesi, yanlışlık ve eksikliklerin ortaya çıkarılarak gelişme ve eğitim süreçlerinin beslenmesi, iyi niyetli yöneticilerin temize çıkması, ilgililer arasında güven sağlanması, kooperatiflerle serbest pazar ortamında yarışanların olumsuz propagandalarının önlenmesi ve kooperatiflerin verimliliğe yönettirmeleri, denetimin sağladığı yararlar olarak sayılabilir.

Kooperatifler için en ucuz, en yapıcı ve en hızlı denetim türü, özdenetim dediğimiz kendi kendini denetim yöntemleridir. Ancak genel eğitim ve öğretim düzeyinin düşüklüğü, üyelerin ve denetçilerin yeterli hukuksal ve teknik bilgiye sahip olmamaları, demokratik alışkanlıkların yeterince yerleşmemiş olması gibi genel toplumsal nedenlerle üyelerin kooperatif örgütlenme ve ilkeleri konusunda yeterli bilgi sahibi olmamaları, özdenetim mekanizmalarının işlemlerini engellemektedir. Ayrıca yasal düzenlemelerin de belli noktalarda üye denetimini imkânsız kılan hükümler içermesi önemli bir nokta olarak

¹²⁵ <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606>, (18 Ağustos 2008).

vurgulanmaktadır. Örneğin; devir işlemleri aracılığı ile vurguncu amaçlara ulaşılmasını engelleyecek hukuksal imkânlar üyelerin elinde bulunmamaktadır. Üyelerin devir yapmaları konusunda ve genel kurulların yeni üyeleri kabul etmeme konusunda da yasal hakları yoktur. Bu ve burada sayılmayan hukuksal eksiklikler, öz denetim mekanizmalarını zayıflamasında etkin olmaktadır.

Ülkemizde devlet denetimi ve gözetimi son derece yetersiz ve dağınık bir görünümündedir. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın müfettiş sayısı 70 civarındadır. Bakanlığın Teşkilatlandırma Genel Müdürlüğündeki kontrolör sayısı ise 36'dır. Bu imkânlarla yeterince etkin, sağlıklı, kooperatif düşünceye uygun ve yol gösterici bir denetim yapılması olanağı yoktur. Bu sorunların çözümünde kooperatiflerin, uzmanların ve bakanlık temsilcilerinin oluşturduğu özel bir denetim birliği kurulması konusundaki önerileri yeniden değerlendirme kapsamına alınmasında yarar vardır. Ayrıca konut kooperatiflerinin kuracakları denetim birliklerinin birer öz denetim kurumu olarak devreye sokulması bir zorunluluk olarak karşımızda durmaktadır. Ayrıca kredi veren kuruluşların ve belediyelerin kooperatifler üzerinde uyguladıkları denetim vardır.

Kooperatiflerdeki mevcut denetleme sistem ve uygulanmasını yönetici ve ortakların 1/3'ü yetersiz bulmaktadır. Denetim problemine çözüm önerileri olarak birincisi özdenetim, ikincisi devlet denetiminin yeterli ve etkili olması, üçüncüsü ise yeminli özel denetleme bürolarının oluşturulması istenmektedir.¹²⁶

Sosyo-ekonomik bunalıma ve aile geçimsizliklerine hatta intiharlara sebep olan kooperatiflerdeki bu sorunlar etkin denetim gerçekleşmediği sürece sona ermeyecektir. Ancak denetim etkili olduğu takdirde kooperatifler üzerinde var olan yolsuzluk ve usulsüzlük gibi suçlamalar, tamamen silinmese bile öncekine göre azalacaktır. Vatandaş kooperatif yöneticilerine daha fazla güvenir hale gelecektir. Bu konuda kooperatif yöneticileri ortaklara karşı bütün işlemlerini açık ve şeffaf şekilde yapmak zorundadır. Elindeki yetkiyi kullanarak dost ve yakınlarını koruyup kollamamalıdır. Kendinin ve yakınlarının menfaatleri yerine kooperatif ortaklarının menfaatlerine uygun davranmak zorundadır.

¹²⁶ İ. Bilgin, Toplu Konutların Dünü ve Yarını, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi, s. 23-30.

Kişisel menfaatler düşünülünce kooperatif binaları planlanan maliyette ve sürede bitmeyip, iş uzamaktadır. İnşaatta kullanılan malzemeler sözleşme şartlarına uygun olarak yerine getirilmemektedir. Müteahhit haksız kazanç elde etmekte, neticede kısa süre önce yaşadığımız deprem felaketinde örnekleri görüldüğü gibi binalar yıkılmakta ya da yıkılma noktasına gelmektedir. İnşaat devam ederken binanın yapımı kontrolörler ya da işin uzmanlarınca bütün aşamalarında her yönüyle denetlenmelidir.

Kooperatiflerin gelir-gider hesapları ile muhasebe kayıtlarının yöneticilerin %92'si ortakların %82'si rahatça kontrol edilebildiğini belirtmişlerdir. Hesapları ortakların kontroledebiliyor olması, istenen denetimin ve gözlemin gerçekleştiği anlamına gelmemektedir. Çünkü muhasebe denetimi uzmanlık gerektiren bir iştir. Onun haricinde yöneticilerin vicdani ve ahlaki zaafı varsa mutlaka bir çıkar yol bulup yine istedikleri amaçlarına ulaşabilmektedirler.¹²⁷

Aidatlar bankaya kooperatif adına bir hesaba yatırılmıyorsa, biriken parayı kooperatif yöneticisi ya da başkanı tek başına harcayabiliyorsa bu tür sıkıntıların meydana gelmesi kaçınılmazdır. Yolsuzluk, usulsüzlük, zimmet v.b. olayları önleyebilmek için kuralları içerisinde yönetimi zan altından kurtaracak her türlü önlem alınmalıdır.

Aidatların toplanması, kredinin alınması, bunların harcamaları, tasarrufların yatırıma dönüştürülmesinde gerekli özenin gösterilmesi gerekir. Bütün bu konularda önce güven gereklidir. Sonra da yaşanabilecek her türlü sıkıntıya karşı tedbir alınmalıdır.

Başarı ve verimlilik için özdenetimin yöneticilere göre yapıldığı söylene de ortakların %37'si özdenetimin yapılmadığı görüşündedir. Ortakların 1/3'ü kooperatife ortak olurken kooperatifin kurulabilmesi için gerekli resmi şekil ve usul şartlarının yerine getirilip getirilmediğine hiç bakmamışlardır. Yine ortakların 1/5'i harcamaların gerçeklere uygunluğu ile hiç ilgilenmezken, bir kısmı kendi usulleriyle ve defterleri kontrol ederek denetimini gerçekleştirmektedir. Genel olarak ortaklarda kooperatif yönetimine ve işleyişine katılım çok az olup özdenetim pek gerçekleşmemektedir.¹²⁸

¹²⁷ Fatma Kara, Toplu Konut Yapı Kooperatiflerinde Muhasebe Organizasyonu Ve Denetimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1989 İstanbul, s.42.

¹²⁸ İsa Kayacan, Konut Kooperatifçiliği Nereye Gidiyor, Karınca, Sayı.601, Ocak 1987, s.24.

Ortaklar daha katılımcı olmak zorundadır. Yönetimin problem çıkarması, dürüst çalışmaması karşısında, ortaklar problemleri aşabilmek için demokratik yollarla ve hukuk çerçevesinde mücadele etmelidirler. Yürürlükteki yasalar çerçevesinde faaliyetlerini sürdüren ve sürdürecektir olan birim kooperatifler, kooperatif üst birliklerinin etkin denetimini sağlayarak, toplumun kooperatiflere karşı güven duygularını tamir edecek bir sistemin öncelikle geliştirilmesi gereklidir.

Geliştirilecek denetim sisteminin iç ve dış denetime imkân vermesi; bireyler ile üyesi oldukları birim kooperatif, birim kooperatifler ile üyesi oldukları kooperatif birliği, kooperatif birlikleri ile üyesi oldukları kooperatif üst birliği arasında; karşılıklı sorumluluğu sağlayacak gerek tabandan tavana, gerekse tavandan tabana doğru ilerleyebilecek bir denetim ve sorumluluk zincirinin oluşturulması gerekmektedir.¹²⁹

5.4. Finansal Sorunların Çözümünde Hukuki Alt Yapının Etkisi

Türkiye’de yürürlükte olan kanunlar ile kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulması ve sistemin başarılı olabilmesi açısından; gerekli koşulların yerine getirilebilmesi amacıyla, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmaktadır. Bu değişiklikler ile yukarıda sayılan ön koşulların yerine getirilmesi sağlanmış, aynı zamanda ipotek finansman kuruluşları tanımlanmıştır.¹³⁰

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra prosedüründe borçlulara tanınan bazı hakların kötüye kullanılması, ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini zorlaştırmakta ve gelişmiş ülkelerde 2-3 ayda biten bu süreç, ülkemizde 2-3 yıla kadar uzayabilmektedir. İcra prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir. Ayrıca, ipotekle temin edilmiş alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan yeterli talep görebilmesi için, teminat

¹²⁹ Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Kent Zirvesi, Haziran, 1996, s.96.

¹³⁰ <http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606>, (18 Ağustos 2008).

niteliği taşıyan ipoteklerin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesi gerekmektedir.

Teminat niteliği taşıyan ipoteklerin paraya çevrilmesinin uzun sürmesi durumunda, yatırımcıların bu sermaye piyasası araçlarına ilgi göstermesini ve sistemin başarılı bir şekilde çalışmasını beklemek mümkün değildir. İpoteklerin paraya çevrilmesi sürecinin hızlandırılması, doğal olarak ipotekli konutun sahibi durumunda ki borçluların, geri ödemeleri aksatmaları halinde yaşayacakları sıkıntıları artıracaktır. Ancak mevcut durumda konut kredilerinin geri ödenmeme oranı çok düşük bir oran olup, sistemin hayata geçip yaygınlaşması halinde dahi, geri ödenmeme oranlarının düşük olacağı tahmin edilmektedir.

Bu çerçevede, bu Kanunla İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sistemin hayata geçmesine büyük bir katkı yapmakla birlikte, ipoteğin paraya çevrilmesinin hızlandırılması nedeniyle sıkıntı yaşayabilecek borçluların, sistemden fayda sağlayacak toplam kitle içerisinde küçük bir yer tutması beklenmektedir. Ayrıca, geri ödeme sıkıntısı yaşayan borçluların, takip sürecinin başlaması öncesinde ilgili kurumlarla anlaşması, borçlarını yeniden yapılandırması ve mali durumlarına uygun bir şekilde geri ödeme planlarını değiştirmesi mümkündür.

İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan değişikliklerle bir takım kolaylıklar sağlanmasına karşın, takip sürecine gitmek yerine bu tür anlaşmalarla uzlaşma sağlanması alacaklıların avantajlarına olacağından, alacaklılar takibe gitmeyi son seçenek olarak görmeye devam edeceklerdir. Diğer yandan, İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan değişiklikler sadece konut finansmanında kaynaklanan alacakların takibi ile sınırlanmıştır.

Konut finansmanı ve konut finansmanı kurumları tanımları ise Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılmış ve bu tanımlarla sistemin bankalar ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerini kapsamayı sağlamıştır. Bu Kanunla ipotek finansmanı kuruluşları, sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmış, faaliyet konuları sayılmış ve bu kuruluşlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na detaylı düzenlemeler yapma yetkisi verilmiştir.

İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarını yatırımcılara arz edebilecektir.¹³¹

Bu amaçla, ipotekle teminat altına alınmış alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek tüm sermaye piyasası araçları ipotekli sermaye piyasası araçları olarak adlandırılmıştır. İpotekli sermaye piyasası araçları; ipotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır.

5.5. 5582 Sayılı Konut Yapı Finansmanı Kanunu

06 Mart 2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki Kanun (Konut Finansman Kanunu)” ile İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmıştır.

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunacaktır.

Ülkemizde kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiralara yüksekliği gibi konular gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan önemli sorunlardır. Ülkemizde mevcut konut stokunun yarısından fazlası ruhsatsız konutlardan oluşmaktadır. Süregelen iç göçler sonucunda büyük şehirlerde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşme, önemli bir sorun haline gelmiştir. Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra yaklaşık % 40'ının tadilat ve tamire ihtiyacı

¹³¹ Gürbüz, s.12.

bulunmaktadır. Özellikle deprem tehlikesinin getirdiği riskler dikkate alındığında, zayıf durumdaki konutların güçlendirilmesi önemli bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır.¹³²

Diğer yandan kişilerin konut sahibi olabilmeleri için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, ülkemizde toplam konutların ancak %3'ünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Bu durumun daha da çeşitlendirilebilmesi ve geliştirilebilmesi için gerekli çalışma ve araştırmaların yapılması ve kooperatif ve üyelerine bu çeşitlendirmelerin uygulanabilmesi gerekmektedir.

5.6. Kanunun Getirdiği Yapısal Değişiklikler

5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun (Konut Finansman Kanunu) çerçevesinde değişiklikler ile mevcut durumda sınırlı bir büyüklüğe ulaşmış olan birincil konut kredisi piyasasının geliştirilmesi ve birincil piyasaya destek olacak bir ikincil piyasa oluşturulması amaçlanmaktadır.

Söz konusu kanun ile genel olarak;

1. Konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması,
2. Konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması,
3. Konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi,
4. Konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi,
5. Konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi,
6. Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi,
7. Çeşitli vergi teşvikleri ile sistemin desteklenmesi öngörülmektedir.

¹³² Geray, s.160.

Konut Finansman Kanunu, ilgili diğer kanunlarda da referans olarak kullanılmak üzere, Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen 38/A maddesinde, yapılan değişiklikle konut finansmanı; “konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması” olarak tanımlanmış, ayrıca bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamına dâhil edilmiştir.¹³³

Kanunda, amaç yönlü bir tanımlamaya gidilmeyerek “konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi” konut finansmanı tanımında belirtilmemiş, ancak konut finansmanı tanımındaki “konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması” ifadesi ile konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesinin de konut finansmanı kapsamında değerlendirilebileceği öngörülmüştür. Böylece, konut sahipliğinin desteklenmesinin yanı sıra deprem tehlikesinin ve kentsel dönüşüm projelerinin getirdiği ihtiyaçlar için de oluşturulan sistemle getirilen avantajlardan faydalanılabilmesi amaçlanmıştır.

Kanun ile tanım kapsamına giren finansal işlem türleri, kredi ve finansal kiralama işlemleri ile sınırlandırılmıştır. Bu sebeple, konut üreticilerinin “vadeli satışları” tüketiciler için bir tür finansman sağlamakla birlikte konut finansmanı için kaynak kullandırılması olarak kabul edilmemektedir. Konut üreticilerinin vadeli satışlarının sisteme dâhil edilmesinin pratik zorlukları bulunmasının yanı sıra, işlemlerin finansal kuruluşlar üzerinden gerçekleştirilmesinin teşvik edilmesi yoluyla hem suiistimallerin önlenmesi hem de finansal kuruluşlar aracılığıyla konut üreticilerinin kayıt altında çalışmaya zorlanması amaçlanmış ve konut üreticilerinin vadeli satışları konut finansmanı tanımını kapsamı dışında bırakılmıştır.

Söz konusu Konut Finansman Kanunu'nda, konut finansmanı kuruluşları ise; konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri olarak tanımlanmıştır. Fakat Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen bir geçici madde ile finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin, kanunun

¹³³ Sermaye Piyasası Kurulu-Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri, Aralık.2005, s. 7-9.

yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacakları hükmüne bağlanmıştır.¹³⁴

Söz konusu hüküm ile finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin bankalar ile aralarındaki düzenleme arbitrajının giderilmesinden sonra sistemde yer almaları ve mevduat toplamaksızın sermaye piyasalarından elde ettikleri fonları tüketicilere kullandırmak ve konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerini konut finansmanı piyasasına çekmeleri öngörülmüştür.

Bankalar ve katılım bankaları hâlihazırda konut finansmanı için doğrudan tüketicilere kaynak sağlayan kurumlardır. Ödünç para verme işleri hakkında 30.09.1983 tarihli ve 90 sayılı Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde faaliyet gösteren finansman şirketleriyse finansman şirketlerinin Kuruluş ve Çalışma Esasları Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde ancak ticaret konusu taşınır eşyalara yönelik olarak faaliyet gösterebilmektedir.

İlgili yönetmelik hükümlerinin imkân vermesi halinde finansman şirketleri, konut kredisi konusunda uzmanlaşmak isteyen ancak banka olmanın gerektirdiği yükümlülükleri üstlenmek istemeyen yerli ve yabancı sermaye sahiplerinin konut finansmanı piyasasına girmeleri için uygun bir yapı arz etmektedir. Diğer yandan, mevcut durumda 10.06.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun, amacının ticari yatırımlara yönelik finansal kiralama işlemlerini düzenlemek olduğu düşünülerek, tüketicilere göre faaliyetlerde bulunmayan finansal kiralama şirketlerinin de tüketicilere yönelik ürünler sunabilmeleri mümkün olabilecektir. Diğer yandan kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca rehinle temin edilmiş alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkân tanınarak, idarenin kaynak sağlamasına ilişkin önemli bir yol açılmıştır.¹³⁵

¹³⁴ Özcan Altaban, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme Ve İşletme Konut Araştırma Dizisi 13 TOKİ, 1996, s.34.

¹³⁵ Sermaye Piyasası Kanunu, s. 18.

5.7. Kanun ile Finansman Kullanan Kişilerin Korunmasına Yönelik Değişiklikler

Konut Finansmanı Kanunu ile Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişikliklerle;

- a) Değişken faizli konut kredilerine imkân tanınması,
- b) Sabit faizli konut kredilerinde kredi veren tarafından erken ödeme ücreti alınabilmesine imkân tanınması,
- c) Tüketicilere konut finansmanı sağlamaya yönelik finansal kiralama işlemlerinin 4077 sayılı Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun kapsamına alınması ve finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketicilere benzer düzenlemelere tabi tutulması amaçlanmış olup, bunlara ek olarak konut finansman kuruluşlarına tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler veren ve tüketiciye teklif edilen kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” vermesi zorunluluğu getirilmiştir. Bu sayede tüketicilerin, konut finansman kuruluşları tarafından bilgilendirilmesi belirli standartlara bağlı olacak ve tüketicinin yanıltılması olasılığı azaltılacaktır. Bu forma ilişkin standartların Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

Kanunda, borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşunun borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş işgünü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlü olduğu ve geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuş olduğu durumlarda, bu hakkın ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabileceği ve bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunulması gerektiği düzenlenmiştir.

Anılan kanunda konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kapsamında verdikleri kredilerde, konutun ayıplı olmasına karşın, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte, teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olmaları hükmü yer almaktadır. Bu sayede konut finansmanı kuruluşlarının sorumluluk düzeylerini kullandıkları kredi miktarı gibi somut bir miktar ile ölçebilmeleri, dolayısıyla risklerini azaltabilmeleri sağlanmıştır.

Ayrıca, konut finansmanı kapsamındaki kredilerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun zamanında ya da hiç teslim edilmemesi halinde, tüketiciye karşı satıcı ile birlikte, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olacağı hükmü getirilerek, konut finansmanı kuruluşlarının proje halindeki konutlara kaynak kullandırmasını teşvik edici, dolayısıyla konut arzının artmasında faydalı olacağı düşünülen bir madde yer almaktadır.

Bununla birlikte 5582 sayılı aynı kanunun ipotek havuzunu düzenleyen hükmünde, yapı kullanma izni bulunmayan konut ve gayrimenkullerin havuza dâhil edilmesi yolu kapatılarak yukarıda işaret edilen konut projelerinin konut finansmanı sistemine dâhil edilmesi imkânı fiiliyatta mümkün kılınmamıştır.¹³⁶

Diğer yandan, kampanyalı satışlara ilişkin olarak kanunda yer alan fıkra ile kampanyalı satışlara yönelik olarak, konut finansmanı kapsamındaki kredilerde, konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, ilan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması halinde, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumlu olacağı hükmü getirilerek, tüketicinin korunması amaçlanmıştır.¹³⁷

5.8. Konut Finansmanı Kanununun Konut Yapı Kooperatiflerinin Finansmanı Açısından Değerlendirmesi

Konut Finansmanı Kanunu'ndaki temel yaklaşım üretimi tamamlanmış yani yapı kullanım izni bulunan konutların bireysel olarak edinilmesi sırasında karşılaşılan finansman ihtiyacının uzun vade, düşük faiz koşullarında sağlanmasıdır. Bu işlemle tasarruf sahibine de sağlam ipotek teminatlı uzun vadeli yatırım imkânı sağlanmış olmaktadır. Nitekim kanunun temel düzenlenme yaklaşımı bu çerçevededir.

¹³⁶ 5582 sayılı KVK, m.2.

¹³⁷ Seda Önen, Konut Finansman Sisteminin Yapılandırılması ve İpotekli Sermaye Piyasası Araçları, Konut Finansmanı Çalıştayı Sunumu, www.spk.gov.tr, Haziran.(2006).

Adı geçen kanunun incelenmesinde, üretimi tamamlanmış ve yapı kullanma izni almış konutların alımının sistem dahilinde kredilendirilmesinin yanında bunun dışında sistemden yararlanan durumlar da mevcut olduğu görülmektedir. Bizim gibi gelişmekte olan ülkelerin kendilerine has ekonomik yapıları ve koşulları, gelir dağılımında daha belirgin ve yapısal bozuklukları, sosyal farklılıkları gibi etken faktörler olduğu ayrı bir gerçektir. Bu durumda batı dünyasında 2007 yılına kadar başarı ile uygulanan mortgage ipoteğe dayalı konut finansmanı sistemini, global ekonomiyi krize sürükleyen sebepler ve ülkemiz koşulları açısından değerlendirip efektif bir uygulama için bazı uyarlamaların yapılması mümkün olarak gözükmemektedir.

Konut Finansmanı Kanunu'nun "Genel gerekçelerinde konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra yaklaşık yüzde kırkının tadilat ve tamire ihtiyacı bulunmaktadır. Özellikle deprem tehlikesinin getirdiği riskler dikkate alındığında, zayıf durumdaki konutların güçlendirilmesi önemli bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yine genel gerekçeler bölümünde, Kanunda yer alan konut finansmanı tanımı dışında kalan ve hem konutla hem de diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme aracına da ihtiyaç duyulmuş ve konut finansmanı kapsamı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkân vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir." açıklamasına yer verilmektedir.

Anılan kanunun madde gerekçeleri bölümünün 12'inci maddesine ilişkin kısmında, böylece konut finansmanı kuruluşlarının tamamlanmış konutların satın alınması için verdikleri kredilerin yanı sıra henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verdikleri krediler de tanım kapsamına dâhil olmaktadır.

Aynı kanunun, madde gerekçeleri bölümünün 14'üncü maddesine ilişkin kısmında, "2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinde yer alan "İpoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşu" ibaresi "ipotek finansmanı kuruluşları" olarak değiştirilerek söz konusu sermaye piyasası kurumlarına ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ile sınırlı olmamak üzere daha geniş bir çerçevede faaliyet göstermeleri olanağı tanınması amaçlanmakta, genel finans ortaklıklarının ihraç edebileceği menkul kıymetler, ipotek ve varlık teminatlı menkul kıymetler olarak belirlenmekte; ayrıca gayrimenkul değerlendirme kurumları da sermaye piyasası kurumları arasında sayılmaktadır." açıklaması yapılmıştır.

Kanunun madde gerekçeleri bölümünün 22 ve 23“üncü maddelerine ilişkin kısmında, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 4üncü maddesi ayıplı mal hususunu düzenlemektedir. Bu kanunla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a ilave olarak getirilen 10/B maddesi hükmü ile konut finansmanına yönelik işlemler ayrıca tanımlanmış olup, konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde, konut finansmanı kuruluşu, bu finansmanı, belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente ve ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan tüketiciye karşı satıcı ile birlikte teslim tarihinden itibaren (1) bir yıl süre ile kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır.¹³⁸

Konut finansmanı kapsamı dışında kalan ve konusu konut olan kredilerde ise, kredi veren konut finansman kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente ve ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır.

Böylelikle, konut finansmanı kuruluşları tarafından, konut finansmanı kapsamında olsun veya olmasın, ancak belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilen bağlı kredi niteliğindeki kredilerde, teslim edilen konutun ayıplı olmasına karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte konut finansmanı kuruluşlarına da kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumluluk getirilerek tüketicinin korunması amaçlanmıştır.” ifadelerine yer verilmiştir.

Başbakanlık tarafından Türkiye Büyük Millet Meclisi’ne gönderilen konut finansman kanunu taslağındaki gerek madde metninde gerekse madde gerekçesinde “kooperatiflere” ilişkin herhangi bir hüküm yok iken Meclis Plan ve Bütçe Komisyonu’nda, kanunun “Konut Finansmanı Sözleşmeleri” başlıklı 24“üncü maddesi üzerinde yapılan görüşmelerde; Konut yapı kooperatifleri tarafından Kanunda konut yapı kooperatiflerinin konut finansman sisteminden yararlanmasına ilişkin düzenlemelere yer verilmesinin kooperatifçiliğin gelişmesi açısından yararlı olacağı, ifade edilmiştir.

¹³⁸ www.tbmm.gov.tr Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/1148). (16 Mayıs 2009)

Çerçeve 24'üncü maddesine bağlı 10/B maddesi; ikinci fıkrasına, konut finansmanı kuruluşlar tarafından tüketicilere verilecek sözleşme öncesi bilgi formunun standartları belirlenirken ilgili meslek kuruluşlarının da görüşünün alınacağına ilişkin bir ifadenin eklenmesi, yedinci fıkrasının, finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında satışa çıkarılan konutlara ilişkin olarak konut sahibinin yanı sıra zilyetliği elinde bulunduranın da konutu tahliye etmekle yükümlü kılınması ve konutun tahliye edilmemesi halinde zilyetliği elinde bulundurana karşı da icra yoluna gidilebilmesini teminen yeniden düzenlenmesi; dokuzuncu fıkrasına, konut finansman kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devredilmesi halinde dahi söz konusu kuruluşların sorumluluğunun devam edeceğine dair bir hükmün eklenmesi; on ikinci fıkrasına, tüketicilerin bilgilendirilmesi için Merkez Bankası'nın değişken oranlı faizlerin muhtemel etkilerine ilişkin endeksler yanında referans faizleri de belirlemesine yönelik bir hükmün ilave edilmesi; onbeşinci fıkrasında konut finansmanı sözleşmesinde yer alacak unsurlar arasına finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedelinin dâhil edilmesi; konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortaklarının konut kredisi kullanabilmelerini teminen söz konusu kişilerin bu madde uygulamasında gerçek kişi olarak addedileceğini öngören bir düzenlemenin yeni bir fıkra olarak eklenmesi suretiyle," denilerek madde metninin sonuna "Bu maddenin uygulanmasında konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilir." hükmü ilave edilmiştir.¹³⁹

Nitekim bu madde hükmü Meclis Genel Kurulu tarafından da benimsenerek yasalaşmıştır. Konut Finansman Kanunu'nun gerek yazılı kısmında; gerekse gerekçelerinde konut kooperatiflerine ilişkin yukarıda sayılan hükümler dışında doğrudan veya dolaylı başka düzenleme bulunmamaktadır.

Konut Finansman Kanunu'nun bürokrasi dâhilinde yazılmasındaki temel sistematik içinde ipotekli konut finansmanı sistemi (mortgage) içinde münhasıran konut kooperatiflerinin tüzel kişilik olarak faydalanmalarına ilişkin hükümlere yer verilmemiştir.

¹³⁹ <http://www.koopkur.org.tr/pdf/karinca/800.pdf> (29 Ekim 2006).

Diğer yandan konut finansman kuruluşların (Bankalar, katılım bankaları, leasing kuruluşları ve tüketici finansman kuruluşları) ipoteğe dayalı menkul, menkul kıymet, ipotek teminatlı menkul kıymet ihracının yanında varlığa dayalı menkul kıymet, varlık teminatlı menkul kıymet ihraç imkânı sağlanarak satış vaadi sözleşmesine konu konut projelerinin yanında konut kooperatiflerinin sahip oldukları konut projelerinin mortgage dâhilinde finansman yolu açılmıştır.

Konut Finansman Kanunu bu günkü haliyle ülkemizde konut üretiminde önemli bir yere sahip olan konut kooperatiflerinin mortgage sisteminden yeterince faydalanması ortamını oluşturmaktan uzaktır.¹⁴⁰

5.9. Günümüzde Konut Ve Yapı Kooperatifleri Finansman Sistemi

Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri yirmi yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri yüksek oranlara ulaşabilmekte, konut kredisi kullananlar çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kalmaktadır. Nitekim, konut kredilerinin hacminin diğer ülkelere göre son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek reel faizin ancak üst gelir gruplarınca karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir.¹⁴¹

Öte yandan gerek yurt içinde gerekse yurt dışında, konut kredisi kullanan kişilere, mevcut durumda ulaşabildiklerinden daha düşük faiz oranları ile ve daha uzun vadelerde kaynak sağlayabilecek tasarruf sahipleri mevcuttur. Tüm dünyada büyük miktarda tasarruflar, sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmaktadır. Ancak, ülkemizde tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarını eşleştirebilecek yeterli bir konut finansmanı sisteminin bulunmaması, ülkemizle benzer ekonomik koşullara sahip diğer gelişmekte olan ülkelerin dahi ulaşabildikleri uluslararası fonların, ülkemiz konut alıcılarına ulaştırılmasını engellemektedir.

¹⁴⁰ www.tbmm.gov.tr Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/1148). (16 Mayıs 2009).

¹⁴¹ Uludağ, s.65.

Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.

Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde canlanma yaşanması beklenmektedir. İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, bu sektörlerde gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine de yardımcı olacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayacaktır.

Diğer yandan, bu sistemle finansmanı sağlanacak konutlara yönelik, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilecek standartlar kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltması beklenmektedir. Bu sistemden faydalanan kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticileri, belirlenecek standartlara uygun konutlar üretmek zorunda kalacaktır. Ayrıca, kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları, yatırımcılar için alternatif yatırım araçları olacak ve piyasanın genişlemesine ve derinleşmesine katkıda bulunacaktır. Sermaye piyasamızda mevcut durumda ihraç edilen ve borsalarda işlem gören devlet iç borçlanma senetlerinin vadeleri ise ancak bir senenin biraz üzerine çıkabilmektedir.¹⁴²

Daha uzun vadeli bir sermaye piyasası aracının bulunmaması, finansal işlemleri kısıtlamakta, daha uzun vadelere yönelik beklenti oluşturmak ve fiyatlama yapmak mümkün olamamaktadır. Kurulacak konut finansman sistemi çerçevesinde ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının vadeleri, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşacak olup, sistemin gelişmesi ile birlikte yurt dışındaki örneklere benzer bir şekilde, ülkemizin ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak, 20 ila

¹⁴² Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin KanunTasarısı Taslağı Gerekçesi, www.tbmm.gov.tr.(16 Mayıs 2009).

30 yıla uzayan vadelere ulaşılması söz konusu olabilecektir. Uzun vadeli ipotekli sermaye piyasası araçlarının piyasamızda işlem görmesi, piyasa aktörlerinin uzun vadelerde önlerini görebilmelerini ve riskleri ölçebilmelerini sağlayacaktır. Piyasanın bu şekilde gelişmesi, vadeli işlem piyasalarının canlanmasından, emeklilik fonlarının ihtiyaç duydukları uzun vadeli yatırım araçlarına ulaşabilmelerine kadar geniş bir yelpazede olumlu etkilerini gösterecektir.

Etkin bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi çok farklı alanlarda uyumlu bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Konut finansman sistemini, temel olarak tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak ifade etmek mümkün olmakla beraber, bu mekanizmanın sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makro ekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere, tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması, borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır. Ancak bu ön koşulların tamamı sağlansa dahi, çoğu zaman sistemi tetikleyecek ve belirli bir noktaya taşıyacak şekilde kamunun müdahalesi gerekebilmektedir.

Yukarıda ifade edildiği üzere, ekonomik istikrar konut finansman sistemlerinin başarılı olması için en temel ön koşuldur. Ancak burada ekonomik istikrar ile ifade edilen; enflasyon oranı, işsizlik düzeyi, reel faiz oranı gibi makro ekonomik değişkenlerin mutlaka gelişmiş ülkeler seviyesine gelmesi değildir. Bu değişkenlerin belirli bir düzeye gelmeleri önemli olmakla beraber, kritik olan bu düzeyin istikrarlı bir şekilde korunabilmesi ve iyileştirilebilmesidir. Nitekim enflasyon ve reel faiz oranları gelişmiş ülkelerin oldukça üzerinde olan gelişmekte olan ekonomilerde, başarılı konut finansman sistemlerinin kurulabildiği ve geliştirilebildiği örnekler mevcuttur. Bu çerçevede son dönemlerde ülkemiz ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte, konut finansman sisteminin başarılı olması için gereken istikrar yakalanmış olup, her geçen gün iyileşen koşullar sistemin hayata geçmesini daha da kolaylaştıracaktır. Diğer yandan, bu sistemin hayata geçmesinin bizzat kendisi, yukarıda ifade edildiği üzere ekonomik kalkınmaya ve istikrar ortamına katkıda bulunacaktır.

Konut finansmanına yönelik bir menkul kıymetleştirme aracı olarak, özellikle Kıta Avrupa'sında kullanılan ve "covered bond" olarak adlandırılan varlık teminatlı ve ipotek teminatlı menkul kıymetler düzenlenmiştir. Son yıllarda sadece konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkelerde değil, kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelerde de bu araç kullanılmaya başlanmıştır.

Ülke düzenlemelerinin birbirleriyle uyumlu olmasının ve konunun ülke mevzuatlarında alt düzenlemeler yerine, kanunlarda ayrıntılı olarak düzenlenmesinin, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin uluslararası sermaye piyasalarında satış başarısında etkili olduğu gözlemlenmektedir. Bu aracın en önemli özelliği fon yapısından farklı olarak, menkul kıymetleştirilen varlıkların ihraççının bilançosu içinde kalması ve kredi riskine karşılık ihraçının garanti vermesidir.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen maddeler ile varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonları tanımlanmıştır. Konut finansmanı fonları konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla oluşturulmuş, yurt dışında "special purpose vehicle" olarak adlandırılan özel yapılara karşılık gelecek şekilde düzenlenmiştir. Konut finansmanı fonu kapsamı dışında kalan diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme aracına da ihtiyaç duyulmuş ve bu alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkân vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir.

Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması amaçlanmıştır. Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır.¹⁴³

Bu kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle; sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya ek vergiler çıkması önlenmektedir. Vergi kanunlarında sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında getirilmiş olan teşviklerin önemli bir vergi kaybına yol açmayacağı düşünülmektedir.

¹⁴³ <http://abone.turk.net/maciln211/mit/seminerler/onur/toplukonut.htm>, (07 Nisan 2006).

Zira burada bahsedilen faaliyetler, ipotek finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı kaynağı sağlamasına ve sermaye piyasası araçları ihracına yönelik olup, hâlihazırda bu tür bir kuruluş ve faaliyet olmadığından mevcut bir vergi kaynağından vazgeçilmesi söz konusu değildir.

5.10. Türkiye’de Yapı Kooperatifçiliğinin Finansmanına Yönelik Yapılan Çalışmalar

Hazırlanan taslak esas itibarıyla konut piyasasının talep tarafını ele almakta, konut almak isteyen tüketicilerin ihtiyaç duyduğu miktarda ve uygun koşullarla fon temin edebilmesini sağlayacak bir sistem oluşturulmaya çalışılmaktadır. Ancak, hazırlanan taslakla yapılacak yasa değişikliklerinin yanı sıra, bir takım ikincil düzenlemelere de ihtiyaç bulunmaktadır.

Bu kapsamda, kanunla verilen görev ve yetkiler ile sistemin sağlıklı bir şekilde hayata geçirilebilmesi, tüm unsurlarıyla bir bütünlük içerisinde işleyebilmesi ve etkinliğinin artırılabilmesi amacıyla yapılması gereken düzenlemeler çerçevesinde; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ipotek finansmanı kuruluşlarının faaliyet izin esaslarına, tabi olacakları yükümlülöklere ilişkin esasların, ipotek ve varlık teminatlı menkul kıymetlere ilişkin usul ve esasların, konut ve varlık finansmanı fonlarına ilişkin usul ve esaslar ile konut finansmanı sisteminde değerkeme hizmeti verecek kurum ve uzmanlara ilişkin şartların düzenlenmesi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından; konut finansmanı kuruluşları arasında sayılan finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin, banka ve özel finans kurumları (katılım bankaları) ile aralarındaki hâlihazırda mevcut olan düzenleme arbitrajının giderilmesinden sonra sistemde yer almaları konusunda çalışma yapılması ve Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçölmesine ve Değerlendirilmesine ilişkin Yönetmelik’te yer alan gayrimenkullerin ipotegine karşı verilen kredilerin risk ağırlıkları ile ilgili düzenlemede değışiklik yapılması,

Hazine Müsteşarlığı tarafından, konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiğı sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasların düzenlenmesi,

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde kullanılacak endekslere ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi ve Umumi Disponibilite Hakkında Tebliğ ve Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ’de düzenlenen konut finansmanı sağlayan banka ve özel finans kurumlarının (katılım bankaları) zorunlu karşılık ve hazır para yükümlülüklerinin gözden geçirilmesi, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından, Konut finansmanı kapsamındaki kredi veya finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili olarak tüketicilere verilecek sözleşme öncesi bilgi formunun standartlarının belirlenmesi,

Konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranının değişken olarak belirlenmesi halinde, bu yöntemin olası etkileri ve kullanılan endeksler konusunda tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi,

Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi,

Konut finansmanına yönelik işlemlerde vadesinden önce yapılan ödemeler için gerekli faiz indiriminin ve yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerinin uygulanacağının belirtildiği dikkate alınarak; yönetmeliğin gözden geçirilmesi ve gerekli görülmesi halinde ilgili değişikliklerin yapılması,

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından; ihtiyaç duyulan bölgelerde kadastro güncellemelerinin yapılması, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının teminatı olan ipoteklerin devrinin kolay hale getirilmesi amacıyla, tapu kayıtlarının merkezileştirilmesi ve farklı bölgelerde konutların üzerindeki ipotek kayıtlarının bir merkezden değiştirilebilmesi yönünde çalışmalar yapılması,

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından; yapı kullanma izni alınması sırasında yaşanan problemlerin giderilmesi için yerel yönetimlerin de katılımının sağlandığı bir çalışma başlatılması,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediyeler ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından; arsa maliyetlerini azaltmak üzere kamu arazilerinin kullanıma sunulması arsa stokunun artırılmasına yönelik çalışmalar yapılması,

Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve belediyelere ilişkin mevzuat hükümleri çerçevesinde, konut yapımında kullanılmak üzere hazine arazilerinin devredilmesi yönünde çalışmalar yapılması,

İçişleri Bakanlığı tarafından; konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak olan kişi ve kurumların, bu faaliyetleri ile ilgili işlemlerde mahalli idarelerden talep edecekleri bilgilerin hızlı ve güvenilir bir şekilde sağlanmasında etkinliği artırıcı yönde düzenlemeler yapılması gerekmektedir.¹⁴⁴

Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.

Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde canlanma yaşanması beklenmektedir. İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, aynı zamanda bu sektörlerde gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine de yardımcı olacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayacaktır.

¹⁴⁴ Ü Garih, .Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları, Türkiye'de Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul 13-15 Kasım 1991, s.37.

Diğer yandan, bu sistemle finansmanı sağlanacak konutlara yönelik, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilecek standartlar kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltması beklenmektedir. Bu sistemden faydalanan kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticileri, belirlenecek standartlara uygun konutlar üretmek zorunda kalacaktır.

Ayrıca, kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları, yatırımcılar için alternatif yatırım araçları olacak ve piyasanın genişlemesine ve derinleşmesine katkıda bulunacaktır. Sermaye piyasamızda mevcut durumda ihraç edilen ve borsalarda işlem gören devlet iç borçlanma senetlerinin vadeleri ise ancak bir senenin biraz üzerine çıkabilmektedir.

6. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSAL SORUNLARINA YÖNELİK ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

İnsanların en tabii ihtiyacı olan konut ihtiyacını karşılamak için oluşturulmuş yapı kooperatiflerinin geçmişten günümüze yaşadığı en temel sorun finansman problemidir. Geçmişte yaşanan bu sorunun çözümüne günümüzde de halen istenilen seviyede çözüm bulunamamış, bu ihtiyacı giderme yolları özel firmalar ve devlet destekli gerçekleştirilen (TOKİ) Toplu Konut İdaresi ve yerel yönetimlerin oluşturduğu yapılarla giderilmeye çalışılmıştır. Dünyada da olduğu gibi ülkemizde de çok kârlı ve işlerli olan yapı sektörü kooperatif kuruluşları hariç çok başarılı işlerle yollarına devam etmekte güçlerine güç katmaktadır.

Bu gelişen ve kârlı sektörde kooperatifler kendilerini pazarda uygun konumlandıramamış ve istenilen seviyelere ulaşamamıştır. Kooperatiflerin gerçekleştirdiği birçok hatalar insanların bu yapıya olan güvenini sarsmış ve bu kötü imaj günümüze kadar devam etmiştir. Bu yaygın düşünce insanlarda ‘‘ömür biter kooperatif inşaatı bitmez’’ gibi anlayışı doğurmuştur.

Bu tür anlayışların doğmasında kooperatiflerin ülkemizde yeterli önem ve değer arz etmemesi, kötü niyetli ve ehliyetsiz kişilerin kooperatiflerde yönetici veya üst düzey görevlerde bulunması ve bulundukları makam ve mevkileri kendi çıkar ve amaçları için kullanmaları, kooperatife dışarıdan ücret karşılığı iş yapan firmaların işlerini zamanında

ve kaliteli biçimde gerçekleştirmemeleri, verilen sözlerin ve uygulamaların gerçekleştirilememesi, bitmiş kooperatiflerinde zaman içinde değerlerini kaybetmesi ve inşaat kalitelerinin yeterli olmaması, devletin bu alana gerekli önemi vermemesi ve denetleme yapmaması gibi konularla birlikte, hukuksal ve yönetsel eksikliklerin giderilememesi gibi sorunlarla birlikte kolektif gerçekleşen birçok sorunun gerçekleşmesi finansal sorun yaşayan kooperatiflerin bu sorunu çözmelerinde ki gücünü ve etkinliğini de azaltmıştır.

6.1. Yapı Kooperatiflerinin Finansal Sorunlarına Yönelik Kısa Vadeli Çözüm Önerileri

İnşaat ruhsatları ve yapı kullanma izin kâğıtları ile ilgili sorunlarda kooperatiflerin en büyük sorunlarının başında gelmektedir. Bu nedenle kooperatiflerin halen ve yakın gelecekte karşılaştığı en ciddi sorunun kredi desteği sağlanamadığı durumlarda planlanandan daha uzun sürede biten inşaatlar olacağı düşünülmektedir.

Yapı kooperatifleri ve diğer kooperatif çeşitlerinde de aslında bakıldığında sorunları her ne kadar tek tek incelemekte, bu problemler birbirlerine bir zincirin halkası gibi bağlı bulunmaktadır. Sorunların sadece birini çözmek çözüme ulaşmak için çoğu zaman ya geçici çözümlere ya da daha da kalıcı sorunlara yol açabilmektedir. Bu bakış açısı ile başından beri incelemeye çalıştığımız finansman problemine ve çözümüne sadece ekonomik olarak yaklaşmamız bu sorunun tek başına çözmeyeceğimizi ortaya koyuyor.

Ülkemizde kooperatiflerin en başlıca sorunları olan güven problemi, kooperatiflerin geçmişten gelen kötü imajları, kooperatif üyelerinin ve yöneticilerinin gerekli eğitim ve bilinçte olmamaları, kooperatife iş yapan kurum ve kuruluşların yeterli kabiliyet ve bağlayıcılık açısından hukuksal ve yönetsel boşluklardan faydalanarak kooperatifleri zarara uğratmaları finansman problemi yaşanan yapı kooperatiflerinin sorunlarını da çözümlenmesi daha da zor bir yola sokmaktadır.

Yapı kooperatleri; finansman problemi çözümünde finansal varlık ve sermaye kuruluşlarından da yeterli destek ve kaynak bulamamaktadır. Yaşanan bu güvensizlik ve kötü imaj bu tür işletmelerinde yapı kooperatiflerine olan yaklaşımını olumsuz yönde etkilemiştir. Kooperatif üyelerinin de yeterli sorumluluk ve bilinçte davranmaması, sadece nimet paylaşımında var olup külfet kısmında üyelerinde gereken sorumlulukları üstlenmemeleri, bu sorunun kendi içinde çözümünde zorlaştırmaktadır.

Yapı kooperatiflerinde finansal problemin çözümü tek başına gerçekleşmesi mümkün değildir. Sorunun çözümü için kolektif bir çalışma yapılması ve bu sorunun çözümü için devlet millet ve özel kuruluşlar ile finans kuruluşlarının da dahil olacağı sistemli bir çalışma yapılması gerekmektedir.

Sorunun çözümü sihirli bir değnekte değil insanların elindedir. Bu yüzden doğru bir görev paylaşımı ve sorunu kökten çözebilmek için sorunun kaynağına kadar inmeyi göze alarak planlı programlı bir çalışma ile gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Finansal sorunların çözümünü iki başlık altında incelemeye çalışacağız. Birinci başlık bugüne kadar kurulan ve faal olan veya gözüken yapı kooperatiflerinin bugünkü durumları ve finansal sorunlarının çözümüne yönelik bir çalışma, ikincisi ise bundan sonra kurulacak ya da teşebbüs edecekler için uyulması gereken koşul ve şartların baştan belirlenmesi ve yaptırımlarının, hukuksal yükümlülüklerinin baştan belirlenerek sadece bu işi gerçekten başarabileceklerin bu işe girmelerini sağlamaya yönelik çalışmaların yapılmasını sağlamak olacaktır.

Çözümüm için önerinin temelini öncelikle günümüzde faal olan yapı kooperatifleri almaktadır. Halen var olan ve faal gözüken tüm yapı kooperatifleri devlet, özel sektör temsilcileri, kooperatif üst yöneticileri ki bunlar eğitilmiş ve alanlarında başarılı kişilerden seçilmesi gereken kişilerin oluşturduğu bir yapı kurularak bu yapının oluşturacağı bir üst örgüt çatısı altında toplanılması sağlanılmalıdır. Bu üst örgüt ile faal olan kooperatifler ile faal olmayanları öncelikle birbirinden ayırarak faal olmayanların varlıklarına son verilmesi ve bugüne kadar da faal gözüken ama yapı kooperatiflerinin imajını lekeleyen tüm kooperatifleri durumu daha iyi olan kooperatiflerin çatısı altında birleşimini sağlayarak güçlü olanın güçsüz olana destek vermesi mantığını yani kısacası kooperatif olgusunu meydana getiren birlikten kuvvet doğar mantığının yine kooperatiflerin kendileri içinde uygulamasını sağlamak gerekmektedir.

Tüm yurttaki yapı kooperatifleri ve bunların gerçekleştirmeye çalıştığı projeler ve inşaat sahaları taranmalı ve öncelik kurulacak üst örgütün yarım kalan veya bitirilmesi zor olan tüm projeleri üstlenerek gerçekleştirmesi sağlanmalıdır. Bununla birlikte paralel olarak bugüne kadar kooperatiflerde görev almış olan ve bulundukları kooperatifleri zarara uğratan veya kooperatiflerin imajını kötü bir şekilde etkileyen kişiler ve yöneticiler tespit edilerek yargı önüne çıkarılması sağlanmalıdır. Bu yargılamanın sonucunda da insanların içini rahatlatacak olan ve bundan sonrası için kooperatiflere güven verecek olan hukuksal kararlar çıkarılmalı, geçmişe yönelik olarak insanların zararları tespit edilerek tanzim yolunun açık tutulması gerekmektedir.

Üst örgüt veya durumu daha iyi olan kooperatiflerin ilgilenemediği projelerde devlet destekli TOKİ veya yerel yönetimlerin desteği sağlanmalı, bunun yanı sıra üst örgüt aracılığı ve devlet kontrolünde ve denetiminde finansal kuruluşların ve devlet bankalarının uygun koşul ve şartlarda finansal açıdan zorda olan veya destekle kendini toparlayabilecek olan yapı kooperatiflerini desteklenmesini sağlamalıdır. Bu şekilde de durumu kurtarılamayacak olan yapı kooperatiflerinin de altından kalkamadığı yada ilgilenmediği projelerde özel sektör tarafından ilgilenilen firmalara satışları sağlanmalıdır.¹⁴⁵

Kısacası işlerinde faal olan yapı kooperatifleri kurulacak üst örgüt ve bağımsız denetçiler tarafından incelenilerek gruplara ayrılmalı ve kategorize edilen tüm yapılar durumlarına göre bir çözüm yolu belirlemelidir. Bunun gerçekleşmesi için devletin bu işleri kanun ile yaptırım altına alıp makul süreler de gerçekleştirmesi sağlanmalıdır. Bu şekilde gerçekleştirilmeyen tüm işlemlerde her türlü kötü niyet ve su istimal açık olacaktır. Bunun önüne geçebilmek için devletin ve devletin görevlendirdiği diğer kuruluşların bu süreci iyi yönetmeleri ve denetlemeleri gerekmektedir.

Finansal sorunun çözümünde diğer kısım ise bundan sonra gerçekleşecek yapı kooperatif kuruluşlarının yeni projelere başlarken ya da yeniden kurulurken devlet ve bağımsız denetçiler tarafından gerekli tüm koşul ve şartları taşıdığı belirlenmeli ve kooperatiflerin öncelikle; projelerini belirleyerek devlet ve bağımsız denetçilere projelerini onaylattıktan sonra işe başlama ehliyetinin verilmesi şeklinde sağlanmalıdır. Kooperatiflere bunun yanında yapı standardı getirilmeli ve hem saha kısmının doğru ve

¹⁴⁵ Gürbüz, s.58.

sürekli denetim altında tutulması sağlanmalı hem de belirli dönemlerde mali ve yönetsel olarak denetim altında tutulması ve ister kooperatif üyeleri olsun isterse dışarıdan bağımsız denetçi veya devlet tarafından denetleme olsun her türlü mali ve iktisadi bilgilerin hali hazırda olması ve istenilen zaman da denetlenebilmesi sağlanmalıdır.

Hatta kooperatif üyelerince özel şirketler gibi dışarıdan bağımsız denetçilerle denetlenmesi ve yapı ve inşaat kısmının da teknik açıdan mühendislik firmalarına denetletilebilir hale gelmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra dünya’da başarı ile uygulanan ve hakkında raporlar düzenlenmesi yasalarla güvence altına alınan kooperatiflerin, başlıca finansman kaynak sıkıntılarının çözümünde en etkili yol olan kooperatif bankacılığı sisteminin ülkemizde de kurulması ve özel bankalar gibi sıkı denetim altında tutularak kooperatiflerin, başlıca finansman kaynak sıkıntılarının çözümünde en etkili yol olan kooperatif bankacılığı sisteminin ülkemizde de kurulması ve özel bankalar gibi sıkı denetim altında tutularak kooperatiflerin finansman ve yatırım aracı olarak görev alması; kooperatiflerin finansal sorunlarının çözümüne büyük bir katkı sağlayacağı da aşîkârdır. Ülkemizde eksikliği çokça hissedilen kooperatif bankacılığı dünya da başarı ile uygulanmaktadır.

6.2. Yapı Kooperatiflerinin Finansal Sorunlarına Yönelik Uzun Vadeli Çözüm Önerileri

Bunun yanı sıra aşağıda belirtilen maddelerde direkt ya da dolaylı yoldan yapı kooperatiflerinin finansal sorunlarının çözümüne yönelik somut adımlar önerilmektedir.

Toplu Konut Tasarruf Sisteminin Uygulamaya Geçirilmesi Toplu Konut İdaresi’nce mevzuatı hâlihazırda yürürlükte olan ancak kaynak ihtiyacı nedeni ile uygulanamayan Toplu Konut Tasarruf Sistemi’nin işlerlik kazandırılmasıdır. Bilindiği üzere, bu sisteme ilişkin Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği 11.07.1995 tarih ve 22340 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu sistem, bir yandan konut maliyetinin bir kısmının konut edinmek isteyenler tarafından biriktirilmesini sağlamakta, diğer yandan birikim tutarı kadar kredinin verilmesini güvence altına almaktadır. Bu sistemin işlerlik kazanabilmesi için bütçeleşen Toplu

Konut Fonu kaynaklarının tekrar bütçe dışına çıkarılması ya da Fona bütçeden daha fazla kaynak aktarılması gerekmektedir.¹⁴⁶

Konut yapımcılarını kredilendirirken seçici davranılması toplu konut İdaresi'nin sadece belli standartlarda konut üretimi yapan konut yapımcılarını desteklemesidir. Toplu Konut İdaresi, kuruluşundan bugüne kadar kaynaklarının büyük kısmını kooperatifler aracılığı ile konut üretimine ayırmıştır.

Bu yol izlenirken de, konut kalitesini belirleyen standartlar tespit edilmeden ve kooperatiflerin öz kaynakları ile katkıda bulunmasına gereken önem verilmeden, büyük ölçüde her kooperatife konut kredisi verilmiştir. Kooperatifler aracılığı ile konut edindirmek Türkiye'nin içinde bulunduğu ekonomik koşullarda dar gelirli kesim için imkânsız hale gelirken, orta gelirli kesim için de oldukça zorlaşmıştır.

Özellikle kiracı konumunda bulunan orta gelirli kesimin bir yandan kira ödeyerek, öte yandan kooperatif aidatlarını ödemesi imkânsızlaşmıştır. Toplu Konut İdaresi'nin, konut açığını dikkate alarak, öncelikli iller tespit ederek, kooperatiflere kredi açarken seçici davranması, belli bir öz kaynağı tasarruf etmiş ve bunu belgeleyen ve belli standartta konut üretecek konut yapımcılarına kredi vermesi, kaynaklarının etkin kullanılması açısından yararlı görülmektedir. Böylece, konut yapımcıları aracılığı ile üretilen konutlarda belirli bir kalite sağlanabileceği gibi, daha kısa sürede inşaatların tamamlanması da sağlanabilecektir.

Altyapılı arsa üretimi Toplu Konut İdaresi'nin kaynaklarının büyük kısmını altyapılı arsa üretimine ayırması ve konut üretimine bu yolla destek vermesidir. Bilindiği üzere arsa, konut üretiminde en büyük maliyete sahip girdidir. Bu girdinin uygun koşullarda ve düşük maliyetle sağlanması, konut maliyetlerini büyük ölçüde aşağıya çekecektir. Bu nedenle Toplu Konut İdaresi'ne ucuz altyapılı arsa üretimini artıracak ortamın sağlanması ve bu konuda yetkili kurum olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün Toplu Konut İdaresi'ne gereken desteği vermesi faydalı görülmektedir. Böylece, bu yöntemle Toplu Konut İdaresi'nin nakdî değil aynî kredi vermesi söz konusu olmaktadır.

¹⁴⁶ Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014, Ankara, 2010, s. 20.

Üretilen alt yapılı arsanın tahsisinde hedef kitle bireyler, konut kooperatifleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve diğer konut yapımcıları olacaktır.¹⁴⁷

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları bünyesinde altyapılı arsanın konut sektörüne yönlendirilmesinde, Toplu Konut İdaresi belli standartta konut üretmeleri halinde uzun vadeli olarak bu kuruluşlara arsa satışı yapabilir ve buradan konut satın alan bireylere yine Toplu Konut İdaresi ferdi konut kredisi sağlayabilir. Bu şekilde konut sektörü hem arz cephesinden hem de talep cephesinden desteklenmiş olacaktır.

Menkul kıymetleştirme konut finansmanı için yapılması gerekli en önemli uygulamalardan birisi de menkul değerleri gayrimenkul hale getirecek menkul kıymetleştirme sisteminin oluşturulmasıdır. Bunun için belli standarda sahip ve enflasyonist ortamlarda uygulanabilir uzun vadeli konut kredilerini devralan ve bunlara dayalı menkul kıymet ihraç edecek bir İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi'nin kurulması gerekmektedir. Bu merkezin kuruluşu Sermaye Piyasası Kanunu'nun 39.uncu maddesine istinaden mümkündür.

Merkezin daha önce verilmiş olan konut kredilerini devralmak suretiyle oluşturacağı ipotek kredisi havuzlarına dayalı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı işlevini üstlenen bir anonim şirket olarak kurulmasının uygun olacağı düşünülmektedir. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezinin esas faaliyet alanını oluşturması düşünülen sistem, bankalardan ve konut sektörüne finansman sağlayan diğer kuruluşlardan devralınan ipotek kredilerinden oluşacak alacak portföylerine dayalı menkul kıymet ihracı konuları Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve yetkileri çerçevesinde düzenlenecektir.

Konut Fon Modeli Konut finansmanı konusunda işlev görebilmesi için bankacılık sistemi içinde faaliyet gösterecek bir Konut Fon Modeli geliştirme önerisidir. Ancak fonun uygulamaya geçebilmesi için ilk aşamada yasal alt yapısının düzenlenmesi gerekmektedir. Bu aşamada kamunun, fona ucuz maliyet katkısı ve çekirdek sermayeyi oluşturmak için fon kurma yetkisi vereceği özel finans kurumlarına, belirlenecek meblağı devretmesi gerekmektedir.

¹⁴⁷ Sümer Güler, "Dar Gelirli Kesime Alt Yapısı Hazır Arsa Üretimi" TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi No:11 Ankara. 1996, s.29.

Bu konuda Dünya Bankası, Avrupa Konseyi Sosyal Kalkınma Bankası gibi uluslar arası kuruluşlardan kredi temin edilebilir. Fon kurma yetkisi verilecek özel finans kurumları piyasa kriterlerine göre yetkilendirilmelidir. Kamu bankaları ve toplam banka mevduatının veya toplam banka aktiflerinin % 10'undan daha fazlasına sahip olan bankalar yetkilendirilmelidir. Konut fon imtiyazı verilen bankalar, fon başlangıç sermayesinin en az % 75'ini kendi kaynaklarından karşılamalıdır.¹⁴⁸

Kısaca, fon kaynakları bazı bankalara kaynak aktarma aracı olmamalıdır. Konut Fonu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şeklinde tüzel kişilik olarak kurulursa, Sermaye Piyasası Kurulu mevcut yasal çerçevede düzenleyeceği bir tebliğ ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına konut finansmanı için kullanılabilecek bir fon çıkarma yetkisi vermelidir. Veya bankalar bünyesinde kurulacak yatırım fonlarına tüzel kişilik verecek Türk Ticaret Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılmalıdır.

Çıkarılacak fonlar, konutun metrekare bedeliyle ilişkili olabileceği gibi serbest dolaşımli yatırım fonu niteliğinde de olabilir. Eğer çıkarılacak fona ikinci piyasada ilgili Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının dışında alış satış yetkisi verilirse, gayrimenkul yatırım ortaklığına kendi fonlarını ikinci piyasadadan satın alma yetkisi verilmelidir. Kurulacak gayrimenkul yatırım şirketi, konut edinmek için fon yatırımında bulunan yatırımcısına günün koşullarına göre konut finansman kredisini vermek için açığa fon satışı yapabilecek ve bu işlevi çeşitlendirebilecektir.

Bu modelin doğru bir şekilde uygulanabilmesi için baştan sınırlarının doğru bir şekilde belirlenmesi ve alt yapı, hukuksal durum ve işleyiş yol ve yöntemlerinin uygulanabilir, denetlenebilir ve geliştirilebilir bir şekilde seçilmesi ve uygulanması gerekmektedir. Fon satışı yapacak kişi ve kurumların taşınması gereken vasıf ve özellikler baştan belirlenmeli ve bunun denetlenmesi ve muhasebeleştirilmesi süreci yakından takip edilerek herhangi bir kötü amaçlı kullanıma izin verilmemesi gerekmektedir. Aynı şekilde fondan yararlanan ve yatırım yapan kişi ve kuruluşlarında güvende olabilmesi için bu yöntemlerin doğru bir şekilde belirlenmesi ve uygulamasının sağlanması gerekmektedir.

¹⁴⁸ İmamoğlu, s.155.

Bunun yanı sıra bu sistemden elde edilecek tüm gelirler aynı şekilde sistem içinde kalması sağlanarak ihtiyaç duyulan finansmanın doğru bir şekilde sağlanması mümkün olabilmektedir. Devletin de bu konuda önemli bir rol üstlenerek; sistem kurulup doğru bir şekilde çalışmaya başlayana kadar desteklemeli ve hatta vergi muafiyeti ve teşviklerle sistemin uygulanmasını desteklemelidir. Sistem kötü niyete açık olduğundan denetim hem özel denetim kurumlarınca; hemde devlet eliyle sağlanması sistemin güvenilirliğini arttıracak bir önlem olarak önemli bir durum teşkil etmektedir.

Sistemi kullanan ya da direkt veya endirekt şekilde içerisinde bulunan tüm firma ve kuruluşlar için yatırım yapılabilir ve güvenli olması sistemin kullanım alanını ve miktarını arttıracak en önemli uygulamalardan olacaktır. Özellikle kuruluşların fon çıkarma, havuz oluşturma, fon satış ve alış işlemleri konusunda piyasa dengesini sağlamalı ve yatırımcıları ve konut sahiplerini mağdur etmemelidir.

Kurum açığa yapmış olduğu fon satışı karşılığında borçlanma senedi çıkararak fonun finansman dengesini sağlayabilmelidir. Önerilen bu model, yatırımcıya iki temel imkân sağlayacaktır. Fon katılımcısı, yatırımının arkasında ciddi bir özel banka görürse yatırımının en iyi şekilde değerlendirileceğine inanarak fona talep oluşturacaktır. Yatırımcı ihtiyaç duyduğunda fonunu rahatça satma olanağına sahip olduğunda sürekli likit kalma şansına da sahip olacaktır. Bu özellikler fonu cazip kılacaktır. Yani önerideki fon yatırımcısı, parasını ilgili bir bankadaki konut fonuna yönlendirmekle hem konut edinme, hem de piyasa koşullarına göre finans karı elde etme şansına sahip olacaktır.¹⁴⁹

Toplu Konut İdaresi, devletin yapacağı sermaye katkısının gereği olarak fonu denetlemeli işlemlerini ayrıntılı olarak inceleme ve gerekli düzenleyici müdahalelerde bulunma yetkisine sahip olmalıdır. Ancak bu denetleme, günlük işleyişe müdahale niteliğinde olmayıp fonun işleyişiyle ilgili ilke kararlarının alınması ve bu ilke kararlarında fonun kurulması için çıkarılacak özel yasada öngörülen hususların uygulanmasının izlenmesi niteliğindedir. TOKİ, yasa ve ilke kararlarından uzaklaşıldığı durumlarda müdahale yetkisini kullanabilmelidir.

¹⁴⁹ Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014, Ankara, 2010, s. 25.

Konutun bedelini karşılamak için fondan açığa alış yapmış olan bireysel yatırımcı, borcunu cari fiyatlar üzerinden fon olarak geri ödeyecektir. Başta yapılan anlaşma uyarınca borcun nasıl geri ödeneceği belirlenecektir. Ayda birer veya ikişer fon almak gibi alternatifler öngörülen geri ödeme süresiyle ilişkili olacaktır. Kredi niteliği taşıyan açıktan fon alma hakkı kazanabilmek için belirli miktarda fon alıp belirli süreyle beklemek gerekecektir. Örneğin iki yıl gibi bir bekleme süresi söz konusu olabilir.

Alınacak fon sayısı, açıktan alınabilecek fon sayısı, bekleme süresi ve geri ödeme süreleriyle ilgili olarak alternatifler oluşturulup kişilerin kendilerine en uygun alternatifi seçmelerine imkân sağlanabilecektir. Önerilen model, TOKİ tarafından 11 Temmuz 1995 gün ve 22340 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği’nde öngörülen modele oldukça yakındır.¹⁵⁰

Önerilen fon modelinde kişiler zaman içinde belirli miktarda fon alacaklar, belirli miktarda kredi almak (açıktan fon satın almak) için gerekli miktarda fona sahip olduktan sonra belirli süre bekleyecek ve bu sürenin sonunda kendilerine öngörülen miktarda açıktan fon satılacaktır. Geri ödemeler, yönetmelikte öngörülen endeksli geri ödeme niteliğindedir. Bu aşamada fonun alış ve satış fiyatları arasında, özellikle açıktan satın alınmış fonların geri ödenmesinde, herhangi bir fiyat farklılaşması öngörülmemiştir.

Bugünkü fon işleyişinde olduğu gibi böyle bir fiyat farklılaşmasına gerek olmayacağı düşünülmektedir. Önerilen fon sistemi büyük bankalar tarafından kurulacağı için mevcut altyapıyı kullanmak, yeni personel alımına gerek olmaması gibi önemli maliyet avantajlarına sahip olacaktır. Ayrıca sistem, piyasa içinde müdahale olmadan işleyecektir. Devletin yapacağı sermaye katkısı, başlangıçta fon sayısına dönüştürülerek fonun fiyatıyla birlikte değer kazanacaktır.

¹⁵⁰ Geray, s.155.

Fon'un kredi talep etmeyen bölümünü oluşturacak olan devletin fonları, sistemin verimli olarak işleyebilmesine, büyüyen fon havuzundan yüksek getirili alanlara yatırım yapmaya ve fondan daha çok kişiye kredi açmaya imkân verecektir. Hükümetler sahip olacakları fonların bir bölümünü, belirli gelir gruplarının kredi kullanımında sübvansiyon amacıyla da kullanabileceklerdir. Sübvansiyon amaçlı kullanılmadığı takdirde uzun vadede devletin sermaye katkısına gerek kalmayacağı aşamada devlet fonları satılabilecektir.

6.3. Yapı Kooperatiflerinin Finansal Sorunlarına Yönelik Hukuksal Çözüm Önerileri

Mevzuata ilişkin ülkemizde uygulanan tek gayrimenkul rehin aracı olan ipotek konusu, Medeni Kanunda, ipoteğin paraya çevrilmesi İcra ve İflas Kanunu'nda düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler, etkin ve güvenle işlemesi gereken bir konut finansman modeli için yeterli güvenceyi sağlamaktan uzaktır. Bu yasalarda gerekli değişiklikler yapılarak sermaye piyasası içinde iyi işleyen bir konut finansman sistemi yaratılmasının yasal koşulları oluşturulmalıdır.

Konut kredisi kullanılmış ipotekli konutların el değiştirmesinin alacaklının bilgi ve onayı olmadan gerçekleşebilmesi, sistemin esnek faiz ve bununla ilişkili olarak değişen borç miktarına imkân tanımaması ve borcun geri ödemesinin aksatılması durumunda ipoteğin paraya çevrilmesi işlemlerinin uzun zaman alması gibi konular belli başlı değişiklik yapılması gereken hususlardır. Bu nedenle önerilen son iki finansman modelini hayata geçirecek özel bir kanunla, ipotekle ilgili genel kurallara istisna niteliğinde şu düzenlemelerin yapılması düşünülebilir.

Yapılacak özel düzenlemede, Medeni Kanun hükümlerinden ayrılarak, konut kredilerini temin eden ipoteğin ancak borçtan şahsen sorumlu olan kişi, kısaca borçlu tarafından verilmesi ilkesi getirilerek, finansman sağlayan bankanın izni olmadıkça kredi karşılığında ipotek edilen taşınmazın el değiştirmesi yasaklanmalı, bankanın izniyle ipotekli taşınmazın el değiştirdiği hallerde ise; yeni malikin kredi borcuna katılması, böylelikle asıl borçlu ile yeni malikin borçtan müteselsilen sorumlu olmaları öngörülmelidir.¹⁵¹

¹⁵¹ Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı Gerekçesi, www.tbmm.gov.tr.(16 Mayıs 2009).

Bir taşınmaz üzerinde kurulan ipoteğin, o taşınmazın birden çok parsel ayrılması ya da taşınmazın kat mülkiyetine konu olması halinde, ipoteğin, taşınmazın her parçasına veya bağımsız bölümlerine, yeni taşınmazların değerleri oranında resen dağıtılmasında tapu sicil müdürlükleri yetkilendirilmelidir.

Medeni Kanun'da yapılacak özel düzenlemede, ipoteğin kapsamına girecek olan faizlerin, örneğin memur maaşlarındaki artışa göre belli oranda kendiliğinden artması sağlanmalıdır.

İpotek, İcra ve İflas Kanunu'nda rehinin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibine konu olur. Bu usulde ipoteğin paraya çevrilmesi zaman almakta, alacaklının tatmin edilmesi gecikmektedir. Yapılacak özel düzenlemede konut kredilerinde, kredi veren bankaya ipoteği özel yoldan paraya çevirme hakkı tanınmalıdır.

Enflasyonla birlikte faizlerin zaman içinde artabilmesi ipoteğe konu olan alacak miktarının yüksek bir meblağ olarak belirlenmesini gerektirmekte, bu da ipotek tesis masrafını çok artırmaktadır. Konut kredisi veren kurumların ipotek işlemleri hakkında Tapu Kanunu'nun 26. Maddesinin 7. ve 8. fıkrasında yer alan hükümlere benzer özel bir düzenleme yapılmalıdır. Bu düzenlemede, ipoteklerin tescilinin tapu idaresinde düzenlenmiş resmi senet yerine kredi sözleşmesine dayanarak yapılmasının sağlanması tarafların giderlerini azaltacaktır¹⁵².

Yapılacak özel düzenlemede, kredi geri ödemesinde, en az ard arda iki ödemenin geciktirilmesinde başkaca şart aranmaksızın bütün borcun muaccel olacağı hükmüne yer verilmelidir.

Hangi amaçla kurulursa kurulsun tüm kooperatifler 1163 sayılı Yasanın kapsamı içine alınacaklardır. Böylece kooperatif hareketinin demokratikleşmesi yolunda önemli bir adım atılacak, devlet vesayeti altında bulunan kooperatiflerimiz gelişmelerini sürdürebileceklerdir.

¹⁵² Öz, s.60.

Kooperatiflerde denetimin sağlanması için 1163 sayılı Yasa kapsamı içinde denetim birlikleri ile ilgili düzenlemeler yapılmalıdır.

Kooperatiflerin, uzmanların ve bakanlık temsilcilerinin bulunacakları özerk bir denetim birliği kurulmalıdır. Birliğin finansmanını kooperatifler karşılayacaklardır.

1163 sayılı yasada üst örgütlere girme zorunluluğu getirilmeli, ana sözleşmelerin hazırlanmasından onaylanmasına kadar tüm konuların üye olunacak kooperatif birlikler, merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğince denetlenecek biçimde düzenlenmesi sağlanmalıdır.

Kooperatiflerin ticaret odalarına kaydolma ile ilgili hükümleri yerine üyeliğin milli kooperatifler birliği içinde kurulacak bir birimde tutulacak sicil kaydı temel alınarak, buraya yapılması konusunda 1163 sayılı Yasaya hüküm konulmalıdır.¹⁵³

Vergi, resim, harçlar katma değer vergisi ve 2982 sayılı yasadaki bağışıklık konularında bugün geçerli hükümler değiştirilmeli, en azından 1997 yılsonuna kadar sürdürülen uygulamaya dönülmelidir. Bağışıklıklar sürekli kılınmalıdır.

Konut kooperatiflerinin inşaatlarını ihale veya emanet usulüne göre yapmalarını düzenleyen ve gerekli denetim mekanizmalarını belirleyen uyulması zorunlu mevzuat oluşturulmalıdır.

Anayasanın 57. maddesi yoksul ya da dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konut gereksinimlerini karşılayıcı önlemler alır biçimde düzenlenmelidir.

Anayasa değişiklikleri yapılırken ekonomik gücü insanca bir konutta yaşamaya yetmeyenlere öncelik verilmesi, unutulmamalıdır.

Toplu konut kredileri 6 Kasım 1998 tarihinden bu yana krediyi almaya hak kazanmış konut yapı kooperatiflerine ödenmemektedir. Bütçe kaynaklarından aktarım yapılarak bu konudaki sıkıntıya son verilmeli, yukarıda belirtilen önlemler alınarak kredilerin kooperatiflere düzenli ödenmesi sağlanmalıdır.

¹⁵³ Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut İhtisas Komisyon Raporu, Öneriler Bölümü, s.39

Konutla ilgili yasal düzenlemeler yapılırken ulus-üstü yasal belgelerde yer alan ilkeler gözetilmelidir.

Konut hakkı insan hakkıdır. Bu hakkı gerçekleştirmek için gerekli önlemleri ulus devletler almak zorundadırlar.

Konut hakkının gerçekleşmesinde, yaşanabilir ve sürdürülebilir insan yerleşmelerinin yaratılmasında yerel halk ile sivil toplum kuruluşları arasında gereken işbirliğini, onların örgütlü katılımını, ilgili kişi ve kurumların ortak çaba göstermesini sağlayacak yöntemler uygulanmalıdır.¹⁵⁴

Konut hakkının gerçekleştirilmesi için düşük gelirli kesimin ve yerel yönetimlerin güçlendirilmesi konusunda idare ve finansal önlemlerin alınması gerekmektedir.

7. SONUÇ

Kooperatiflerin genel problemlerinin aynısı konut kooperatifleri için de geçerlidir. Sorunun çözümüne yönelik ise yapılması gerekenler sorunun kökenine inerek geçici ve yüzeysel çözümler yerine kalıcı ve sürdürülebilir çözümler üretmek olacaktır. Konut yapı kooperatiflerinde, tek amaç bir ev veya yerleşke sahibi olmak isteyen kooperatif ortaklarını, bu istek ve amaca ulaştırmaktır. Bu istek ve amacı kötü niyetli yöneticiler icraatları ile mağdur etmektedir.

Özdenetim ve devlet denetimi etkili ve yeterli olmayınca bu mağduriyet devam edecektir. Spekülatörlerin ve acemi kooperatif yöneticilerinin konut kooperatifçiliği sektöründe çalışmasına imkân verilmemelidir. Arsa spekülatörlüğünün de önü alınmalıdır. Devlet konut kooperatiflerini ilgilendiren konularda sık sık mevzuat değişikliği yapmamalıdır. Kooperatiflere ve sosyal konuta uzun vadeli, düşük faizli kredi sağlanmalıdır.

¹⁵⁴ Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Yayın No: DPT:2594- İŞK:606, 2001, s. 65.

Konut kooperatiflerinin en önemli darboğazı finansman sorunudur. Kooperatifin finansman kaynakları ortaklardan toplanan aidatlar, özel ya da resmi kurumlardan temin edilen krediler ve sübvansiyonlardır. Vergi muafiyetleri de dolaylı olarak finansman kaynağı olarak kabul edilebilir. Ortakların büyük bölümü aidatlarını yönetimin tespit ettiği sürede ve miktarda ödemekte olduğunu belirtmektedir.

Ancak ortakların her biri kendisi için bunu söylerken diğer ortaklar hakkında tersini söylemektedir. Her şeye rağmen yönetici ve ortakların müşterek görüşü, finansman konusunda birinci sorun ortaklardan toplanması gereken aidatların tahsilindeki zorluklardır. Aidatların toplanmasındaki zorluğun belki esas sebebi ülkede mevcut olan aşırı enflasyon nedeniyle orta ve sabit gelir grubuna sahip bu kimselerin aylık gelirlerinin enflasyon ile orantılı olarak artmamasıdır. Bu da ortağın aidatını zamanında ödeyememesine neden olmaktadır.

Finansman konusundaki ikinci sorun kredi teminindeki zorluk ve temin edilen kredinin faizinin yüksek oluşudur. Bankalardan temin edilen kredilerin faizlerinin yüksek olması bunları kullanıma elverişsiz hale getirmektedir. Hâlbuki yönetimini kooperatiflerin oluşturulacağı bir Kooperatifler Bankası bu soruna büyük ölçüde çözüm getirebilir. Kooperatiflerin diğer özel sektör işletmelerine karşı avantajlı durumda olabilmesi için kooperatiflere bankalar düşük faizli ve uzun süreli kredi açmalıdır.

Hükümetlerin kooperatiflere karşı tutumu kooperatiflerin faaliyetlerini derinden etkilemektedir. Kooperatife tanınan vergi muafiyetleri ya da kredi teminindeki şartlar kooperatifin geleceğini doğrudan etkilemektedir. Devlet vatandaşı mevcut konut yapımıcı kuruluşlara yönlendirerek, aynı zamanda uygun ödeme şartları olan kredi temin ederek konut sahibi olmasını sağlamalıdır. Bu görüş Türkiye’de konut meselesinin çözümünde hâkim görüştür. Kooperatifler esas gelirleri olan ortak ödemelerinin yanında sadece toplu konut kredisi kullanmaktadırlar. Onun haricinde banka ve diğer finans kuruluşlarından kredi kullanımı yok denecek kadar azdır.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Demirci, s.9.

Yaşanan ekonomik bunalımlar neticesinde 1988 yılında fon kaynaklarının %30'unun bütçeye aktarılması, 1990 yılında fon kaynaklarının %50'sinin bütçeye aktarılması ve İdare'nin Kamu Ortaklığı ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) olarak ikiye bölünmesi, son olarak da 1993 yılında fon kaynaklarının bütünüyle bütçe içine alınması gibi gelişmelerle birlikte kredi kullanılarak yapılan konut sayısında bir azalma yaşanmış, kredilerin, konut maliyeti içindeki payı düşmüştür. Ticari bankalar ise özellikle 1989'dan itibaren bireysel kredi kapsamında ferdi konut kredisi sağlamaya başlamışlardır.

Yine, toplu konut kredilerinde gözlenen düşüşler kredi almak için ortaya konan ölçütlerle ters orantılı olarak ortaya çıkmıştır. Başlangıçta kredi için su basma seviyesi yeterliken daha sonra inşaatın %40-%50 oranına ulaşması koşulu getirilmiştir. Kredi kaynaklarının kuruması, enflasyona dayalı maliyet artışları vb. gibi finansal nedenlerden dolayı konutların kalitelerinde ve buna bağlı olarak da kullanıcı profillerinde farklılaşma yaşanmıştır. Konut maliyetlerini karşılayabilecek gelir grubu alt gelirliilerden orta gelirliilere kaymıştır.¹⁵⁶

Bunun sebeplerini incelediğimizde başlıca sorunlar şunlardır:

1. Uzun yıllar süren ve tamamlanamayan inşaatlar, yapı kooperatiflerine olan güveni sarsmıştır.
2. Kooperatif ortakları; ya kooperatif yönetimleri tarafından ya da yüklenici firmalar tarafından su istimal edilmişlerdir.
3. Uzun yıllar süren inşaatlar; fahiş maliyetleri ve içinden çıkılmaz sorunları beraberinde getirmiştir.
4. Finansman modeli (kredilendirme) kurulamadığından gereken kaynak sadece ortakların mali gücüyle sınırlı kalmıştır.
5. Niteliksiz yapı teknolojileri ile yapılan yapılar daha tamamlanamadan ya kullanılamaz hale gelmiş ya da ek yatırımlara sebep olmuşlardır.

Öte yandan, kooperatif başına düşen ortalama ortak sayısının azlığı konut kooperatifçiliği açısından birçok problemi beraberinde getirmekte ve en başta konut maliyetini artırmaktadır. Ölçek ekonomisinin faydalarından istenilen ölçüde yararlanılmamakta ve güç birliğinden beklenen etki zayıf kalmaktadır.

¹⁵⁶ Yalçın, s.20-22.

Kooperatifler arası işbirliği imkânlarının yetersiz olması nedeniyle de, küçük ölçekli faaliyetlerin olumsuzlukları giderilememektedir. Yine, birçok konut kooperatifinin işlemlerini yürüteceği bir çalışma bürosu dahi bulunmamakta ve kurumsallaşmaya verilen önem de minimum düzeyde kalmaktadır.

Konut yapı kooperatifçiliği, günümüzde; yukarıda belirtilen genel sorunların yanında, toplu konut kredilerinin tamamen sona ermesi ve TOKİ'nin konut yapım işine ağırlık vererek her kesime hitap eden çok sayıda konut üretimine girmesi gibi nedenlerle ciddi anlamda daralma sürecine girmiştir.

Ülkemizde konut açığının gün geçtikçe artması, düşük gelir seviyesine sahip insanların gelirlerinin önemli bir bölümünün kira harcamalarına gitmesi konut sorununu karşımıza çıkartmaktadır. Bu sorunun çözümü için geçmiş dönemlerde olduğu gibi, ucuz bir konut üretim modeli olan konut kooperatifleri, önemli bir araç olarak kullanılabilecektir. Ayrıca, konut yapı kooperatifçiliğinde yeni bir yapılanmanın sağlanması, sürekli ve kurumsal bir kooperatifçiliğe geçilmesi gibi yeni açılımlara ihtiyaç bulunmaktadır.

Konut finansman sisteminde geri ödeme teminatının asıl kaynağını kuşkusuz ipotekler ve diğer sağlam teminatlar oluşturmaktadır. Bu bağlamda ilgili kanun ile ipotek havuzunun çok muhafazakâr bir yapı üzerine kurulduğu gözlenmektedir. Mortgage sisteminin ana dayanaklarından birisi olan ipotek ayağının yapısında teminat kalitesi korunarak konut kooperatifleri varlıkları üzerine konulacak ipoteklerin özel düzenlemeler sayesinde ipotek havuzuna başarılı olarak dâhil edilebileceği düşünülmektedir.¹⁵⁷

Böylece sistemde konut Kooperatifi tüzel kişisi ve ortakları gerçek kişilerce kullanılacak kredilerin varlığa dayalı menkul kıymetleştirilme yanında ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirilmesinin yolu açılarak uygun kaynak seçeneklerine imkân tanınmış olacaktır.

¹⁵⁷ Gürbüz, s.8.

Toplam konut üretiminin önemli bir kısmı konut kooperatiflerince gerçekleştirildiği dikkate alındığında, oluşacak mortgage piyasası için çok önemli potansiyel bir büyüklük böylelikle sisteme dâhil edilecektir. Ülkemizde efektif bir mortgage piyasasının oluşması bakımından konut yapı kooperatiflerinin mutlaka sistem içine alınması gerektiği düşünülmektedir.

Mortgage sisteminin konut yapı kooperatiflerine açık olması, ülkemizdeki konut kooperatiflerinin reel değerlendirmelere ve kredi derecelendirmelerine tabi tutulacakları, disipline olmaları ve daha kurumsal bir yapıya kavuşmaları gibi pozitif etkilerin doğacağı çok açıktır. Böylelikle, ülkemizde uygulanmakta olan ve alt - orta gelir grubunun konut edinmesine yönelik pek çok avantajları üzerinde taşımakla birlikte finansman ihtiyacı nedeniyle amaçlarını gerçekleştirmede zorlanan konut yapı kooperatifçiliğinin eksik olan finansman yönü tamamlanmış olacak, bu kesime ilişkin en uygun şartları taşıyan konut edinme yolu açılmış olacaktır.

Sonuç olarak çalışmamızın çözüm önerisi kısmında da anlatmaya çalıştığımız gibi ve sonuç kısmında da konunun özetini ele almaya çalıştığımız gibi konut yapı kooperatiflerinde finansal sorunların çözümü tek bir çözüm önerisine dayanmamaktadır. Çözüm için kolektif bir çalışma ile her kesim insanın destek vereceği bir çalışma yapılması ve geçici çözümlere itibar etmeyip sürdürülebilir, gelişen ve değişen dünya'ya ayak uydurabilecek bir yapı içerisinde kurulacak örgütlenme ile finansal sorunların çözüme ulaşması kalıcı bir şekilde sağlanabilir hale gelebilecektir. Bunun dışında atılan her adım sadece zaman kazanmaya yönelik uygulanabilecek çözümlerden öteye gidemeyecektir.

Birbirine zincirin halkaları gibi bağlı olan bu yapısal çözüm önerisinde zamanlama ve eğitimli insan gücü ile çözüm önerilerinin birbirine paralel bir şekilde yürütülebilmesi sonuca ulaşmada önemli bir faktör olacağı da çok açıktır. Günümüzün ve geleceğin en önemli sorunu olan ve küresel finansal krizlere sebep olabilen bu sorunun çözümü için herkesin çalışması ve çözüme katkısı olabilecek her türlü yardım ve çabayı göstermesi gerekmektedir. Kısacası sorunun çözümü yine kooperatifin temeli olan birlikten kuvvet doğar ilkesinde yatmaktadır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Altındal, Hüseyin. Türkiye’de Kooperatifçiliğin Tarihçesi, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Rapor Arşivi, Ankara 2001.
- Anonim. Avrupa Birliğinde Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Yaşamda Kooperatifleri Rolü Raporu, Çeviri: Türkiye Koop Yayınları, Ankara 2003.
- Anonim. Türkiye’de Kooperatifçilik, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Yayın No: 88, Ankara 1997-2004.
- Ataman, Ümit. 2000, Şirketler Muhasebes, Türkmen Kitapevi, İSTANBUL
- Bekman, Gülden Sevin Osmay. 1984 Sonrası Konut Kooperatifçiliği, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara 1996.
- Bayram, Mikail. Ahi Evren ve Ahi Teşkilâtının Kuruluşu, Konya 1991.
- Çöklü, Cafer Tayyar. Uygulamada Yapı Kooperatifleri- Kurulştan Tasfiyeye Kadar 300 Soru-300 Yanıt, İstanbul, 2000.
- Çiftçi, İrfan. Kooperatifçilik Bilgileri. Ankara, 1979.
- Diamond, Douglas B, and Michael J. LEA. Housing Finance in Developed Countries: An International Comparison of Efficiency, Journal of Housing Research
- Erçin, Ferhat. Türk Hukukunda Kooperatif Tüzel Kişiliğinin Ayırıcı Özellikleri, İstanbul, Der Yayınları, 2004.
- Geray, Cevat. Habitat II, Herkese Yeterli Konut ve Ülkemizdeki Toplu Konut Politikaları, Yeni Türkiye, 1996.
- Güllülü, Sabahattin. Ahi Birlikleri, İstanbul 1977.
- Günel, Aslı. Prospects for the Mortgage Market in Turkey, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul, 2006.
- Gökalp, Şerafettin. Açıklamalı Yapı Kooperatifleri ve İlgili Mevzuat İstanbul İnkılap Kitabevi, 1987.
- Hazar, Nurettin. Kooperatifçilik Tarihi Türk Kooperatifçilik Eğitim Yay. Ankara 1990.

- İmamoğlu, M. Altuğ. Yapı Kooperatifleri ve Gayrimenkul işlemleri, Ankara: Yazıt Yayınları, 2007.
- Kaçak, Nazif. Açıklamalı, İçtihatlı, Örneklerle Konut Yapı Kooperatifleri, Ankara Seçkin Yayınları, 2004.
- Kaçak, Nazif. Konut Yapı Kooperatifi ve İlgili Mevzuat, İstanbul, Seçkin Yayınevi, 2007.
- Karanlık, Sabahattin. Kooperatifler ve Muhasebesi, Nobel Yayınları, Ankara, 2001.
- Karalar, Rıdvan Kooperatifçilik Teknikleri 1.Basım İstanbul: Milli Eğitim Basımevi 2000.
- Koç, Hakan. Kooperatifçilik Bilgileri, 2. Basım, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 2001.
- Koç, Hakan. Kooperatifçilik, Ankara, Gazi Büro Kitabevi, 1995.
- Mülayim, Gökalp Ziya. Kooperatifçilik, Ankara: Yetkin Basımevi, 2006.
- Memiş, İhsan. Kooperatifçiliğin Düşünce Tarihi ve Uygulaması Ankara Başarı Matbaacılık, 1985.
- Özüerken, Şule. Konut Kooperatiflerinin Yeniden Yapılandırılması, Yeni Türkiye, 1996.
- Önal, Yıldırım Beyazıt, Topaloğlu, Mustafa. İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku Mortgage (Tutsat), Ankara, 2007.
- Tekeli, İlhan. Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Turhan Kitabevi, Ankara 1982.
- Yalçın, Kürşat. İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler, Gazi Kitapevi, Ankara 2006,

Sürekli Yayınlar

- Alkışer, Yasemin, Yürekli Hülya. Türkiye’de Devlet Konutunun Dünü, Bugünü, Yarını İTÜ Dergisi 2004.
- Alp, Ali ve Yılmaz Ufuk. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi.İMKB yayını, 2000.
- Altaban. Özcan. Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme Ve İşletme Konut Araştırma Dizisi 13 TOKİ, 1996.
- Altuğ, Osman. Yapı KooperatiflerindeYönetim-Denetim Sorunları ve Sorumluluklar. İstanbul: Marmara Üniversitesi Yayınları, 1991.
- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ABD Mortgage Krizi Çalışma Tebliği.
- Başar, Haşmet. Türkiye’de Kooperatif Kuruluşların Sosyo-Ekonomik Yapısı Uludağ Üniv. Yay. Bursa: 1983.
- Bilgin, İ. Toplu Konutların Dünü ve Yarını, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi,
- Bölen, F. Toplu Konutların Dünü ve Yarını, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi, 1997.
- Demirci, Rasih Kooperatifçilikte Devlet Müdahalesi, Karınca Dergisi Aralık 1998.
- Sümer, Güler. Dar Gelirli Kesime Alt Yapısı Hazır Arsa Üretimi TOKİ Konut Araştırmaları Dizisi No:11 Ankara. 1996.
- Güney, Selami. Yapı Kooperatifleri ve Katma Değer Vergisi Kanunu, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt.13, Sayı.1 2009.
- İTO Yayınları, Türkiye’de Kooperatifçilik, Yapı Kooperatifçiliğinin Sorunları ve Çözüm Önerileri Paneli, Yayın No: 2002.
- Kayacan, İsa. Konut Kooperatifçiliği Nereye Gidiyor, Karınca, S.601, Ocak 1987,
- Karasu, Mithat Arman. Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi. Sayı.1, 2005.
- Kaygusuzoğlu, Mehmet. Ekonomik Krizden Çıkışta Kooperatifçilik Karınca Kooperatif Postası, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Ankara. 2003.

- Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Beşinci Teknik Semineri, 90'lı Yıllarda Kentleşme ve Konut. 1-2-3, Kuşadası, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayınları No: 3. 1990.
- Kurtaslan, Temur. Kooperatiflerin Piyasa Ekonomisindeki Yeri ve Önemi, Karınca Dergisi, Sayı.811, 2004.
- Küçük Kaplan, İlhan. Süleyman Demirel Üniv. İ.İ.B.F Dergi Yazısı 2003.
- TMKB, Kooperatiflerin Teşvikine İlişkin 193 Sayılı (ILO) Tavsiye Kararı Türkiye Koop. Yayınları Ankara 2003.
- TOKİ, Araştırma Dizisi 2, İstanbul, Nisan 2006.
- Türk Kooperatifçilik Kurumu, Karınca Dergisi, Gündemden Düşmeyen Konu: Devlet Kooperatif İlişkileri, Yıl: 64, Sayı: 739, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları, Temmuz 1998.
- Teker, M. Bahadır; Sermaya Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, Sermaye Piyasası Kurulu, Yayın No: 43, İkinci Baskı, Eylül 2000.
- Türk Kooperatifçilik Kurumu, Karınca Dergisi, Gündemden Düşmeyen Konu: Devlet Kooperatif İlişkileri, Yıl: 64, Sayı: 739, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları, Temmuz 1998.
- Öz, Ethem. Türkiye'de Konut Sektörü ve Sorunları, Ankara: Türkiye İş Bankası, 1983.
- Özcan, Leyla. AB Kooperatifleri Türkiye Milli Kooperatifleri Yayın Organı Ankara 2001.
- Öztürk, Nazım ve Doğan Adem. Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi. Sayı.33, 2010.
- Peynircioğlu, Nevin ve Belma Üstünişik. Nüfusu 20.000 ve Üzerindeki Belediyelerde Konut Stoku ve İhtiyacı Tahminleri (1994-2000). Ankara: DPT Yayınları, 1994.
- Uludağ, İlhan. Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul: İTO Yayınları, yayın no:1997-48, 1997.

Diğer Yayınlar

- Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ABD Mortgage Krizi Çalışma Tebliği
- Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Kent Zirvesi, Haziran, 1996.
- DPT, Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2013).
- Dolun, Leyla “İpoteğe Dayalı Konut Kredisi”, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara, Şubat 2007
- Ekici, Mustafa. Türk Konut Kooperatifçiliğinin Finansman Sorunu Ve Mortgage Kapsamında Çözüm Önerileri G.Ü.S.B.E Yüksek Lisans Tezi
- Garih, Ü. Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları, Türkiyede Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 13-15 Kasım 1991.
- Gürbüz, Ayhan. İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulaması, TCMB Uzmanlık Tezi, 2002.
- Kara, Fatma. Toplu Konut Yapı Kooperatiflerinde Muhasebe Organizasyonu Ve Denetimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1989
- Konut DPT. 7.Beş Yıllık Kalkınma Planı Rapor, 1996.
- Konut Finansmanı Çalıştay Sunumu, www.spk.gov.tr, Haziran.2006.
- Mergen, Yüksel, Yapı Kooperatiflerinde Muhasebe Denetiminin Önemi ve Uygun Denetim Teknikleri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1995.
- Nur, Zeynep. Türkiye’de Konut Finansmanında Rollerin Paylaşımı, Konut Finansmanı ve Türkiye Sunumu, IMF World Economic, Kasım.2005.
- Önen, Seda. Konut Finansman Sisteminin Yapılandırılması ve İpotekli Sermaye Piyasası Araçları, Konut Finansmanı Çalıştay Sunumu, Sermaye Piyasası Kurulu, Haziran 2006.
- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Kooperatifçilik Strateji Belgesi 2010-2014, Ankara, 2010.
- Sanayi ve Ticaret Bakanlığı. Kooperatifçilik Sektörünün Yasal Çerçevesinin Yeniden Düzenlenmesi Çalışmaları, Düzenleyici Etki Analizi Raporu. Ankara, 2008.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Yayın No: DPT:2594- İŞK:606, 2001.

Şahin, Ümmehan Erdil. Konut Yapı Kooperatiflerinde Maliyetlerin Hesaplanması Ve Muhasebeleştirilmesi, Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2006. (Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi)

Tantan, Saadet Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri. Ankara: SPK Yayınları, Yayın No:44, 1996.

TOBB, Ekonomik Raporu, 2007.

Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği 2006 yılı 19. Olağan Genel Kurul Toplantısı, 29 Haziran, Ankara, 2007

TÜİK, Kurulan ve Kapanan Şirketler Bülteni

Üçer, Okan. TOKİ Konut Üretimi, 1996.

Yönetim Ve Ekonomi Baskısı, Celal Bayar Üniv. İ.İ.B.F 2003.

İnternet Kaynakları

<http://tr.wikipedia.org/wiki/Kooperatif>

<http://ekutup.dpt.gov.tr/konut/oik606.pdf> Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri, 2004.

<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=102>

<http://www.sanayi.gov.tr>, 2010.

<http://abone.turk.net/maclin211/mit/seminerler/onur/toplukonut.htm>, 2006.

http://www.oocities.org/mortgage_credit_101/mortgage_102.htm

<http://www.teskomb.org.tr/index.asp?p=40>, 2004.

<http://www.alomaliye.com/2008/ali-hepsen-turkiyede-ipotek.htm>

<http://www.turkiyemillikoop.org.tr/turkkonutsab.html>

<http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/445.html>

http://www.kooptr.com/mevzuat/index_mevzuat.html

www.tbmm.gov.tr Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ile Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/1148), 2008.

<http://www.tuik.gov.tr/TÜİK>, Kurulan ve Kapanan Şirketler Bülteni, 2009.

<http://www.koopkur.org.tr/pdf/karinca/800.pdf>, 2006.

<http://abone.turk.net/maclin211/mit/seminerler/onur/toplukonut.htm>, 2006.

<http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=102>, Erdoğan Bayraktar, TOKİ Faaliyetleri Hakkındaki Sunuş Metni

<http://www.tbmm.gov.tr>.Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı Gerekçesi

Çeşitli Kanun Ve Maddeler

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, m.1

1163 sayılı Kanun, m.3

1163 sayılı Kanun, m.7

1163 sayılı Kanun 27-28

1163 sayılı Kanun, m.70 vd

5582 sayılı KVK, m.2

Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına ilişkin Kanun Tasarısı Taslağı Gerekçesi”, www.tbmm.gov.tr.

Sermaye Piyasası Kurulu-Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, “Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri”, Aralık.2005

Sermaye Piyasası Kanunu, m.18

Açıklamalar

Benchmark: Ölçüm ve karşılaştırma kriteri anlamında kullanılmaktadır. Örneğin portföy yönetiminde, benchmark portföy, bu yapı dışında oluşturulan portföylerin performans (getiri ve risk anlamında) başarısının ölçümüne esas alınan portföydür.

SPV (Structured Financial Products): Yapılandırılmış finansman (structured finance), kendi başına yeterince likit olmayan varlıkları bir araya getirerek bir havuz oluşturma ve havuzdaki varlıkları yeniden yapılandırarak finansal piyasalarda alım satıma konu olabilecek yeni ürünler yaratma tekniğidir. Yapılandırılmış finansmanın temelini, likit olmayan finansal varlıkların yeniden yapılandırılarak likit finansal varlıklara çevrilmesi oluşturur. Varlıklar finansal ürüne dönüştürülmekle çeşitli risk profili, faiz oranı ve ödeme tarihlerine sahip yeni yapılar kazanmış olur. Yeniden yapılandırmayla finansal varlıkların daha az riskli, daha fazla likit ve daha düşük maliyetli hale getirilmesi amaçlanır. Yapılandırılmış finansman terimi, risk transferi ve getiri sağlamak amacıyla yeniden yapılandırılan finansal piyasa işlemleri ve ürünlerinin tümünü kapsar. Bu kapsamda piyasada dolaşıma sürülen ürünler yapılandırılmış finansal ürünler/varlıklar olarak adlandırılır.

