

## KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNDE GÜVEN İLİŞKİSİ VE YENİ BİR YAKLAŞIM: FONKSİYONEL DEĞİŞİM MODELİ\*

**Öğr. Gör. H. Tezcan UYSAL**  
Bülent Ecevit Üniversitesi  
Zonguldak Meslek Yüksekokulu  
[h.tezcanuysal@hotmail.com](mailto:h.tezcanuysal@hotmail.com)

**Prof. Dr. Canan ÇETİN**  
Marmara Üniversitesi  
İşletme Fakültesi  
[canancetineylul@gmail.com](mailto:canancetineylul@gmail.com)

### ÖZET

Güven, bireyler için temel bir ihtiyaçtır. Örgütlerle bireyler arasındaki bağların temelini güven oluşturmaktadır. Kooperatif örgütlerde ise güven, birden fazla değişkeni birbirine bağlamaktadır. Birey ekonomilerinin bir araya gelerek oluşturduğu kooperatif gruplar, kooperatif örgütten ihtiyaçları olan güveni sağladıkları takdirde kooperatif etkiye ulaşabilirler.

Bu çalışmada Konut Yapı Kooperatiflerinde güven ilişkisi araştırılmış ve bu kooperatiflerde güven ihtiyacının maksimum düzeyde karşılanabilmesi için örgüt yapısı ve işleyişine dair yeni bir yaklaşım olan Fonksiyonel Değişim Modeli sunulmuştur. Araştırmada dördü bağımsız, üçü bağımlı toplam yedi temel değişken incelenerek dokuz hipotez oluşturulmuştur. Çalışma sonucunda yedi hipotez desteklenmiş, iki hipotez ise reddedilmiştir. Araştırmadan elde edilen bulgulara göre konut yapı kooperatiflerinde güven düzeyinin düşük olduğu saptanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Konut Yapı Kooperatifleri; Güven; Güven İlişkisi; Kooperatif Yaklaşımı; Fonksiyonel Değişim Modeli.

## TRUST CORRELATION IN HOUSING COOPERATIVES AND A NEW APPROACH: A MODEL OF FUNCTIONAL ALTERNATION

### ABSTRACT

Trust is an essential need for individuals. Trust forms the basis of the relationship between organizations and individuals. In cooperative organizations, trust connects more than one variables. If cooperative groups, which are formed by coming together individual economies, provide the trust from cooperative organizations, they can attain the cooperative effect.

In this study, trust relationship in housing cooperatives was researched. And presented model of functional alternation, which is a new approach, to organizational structure and functioning of in order to meet confidence need at maximum level in this cooperatives. In the research, nine hypotheses was formed by analysing seven basic variable, four of them independent and three of them depended. At the end of the research, seven hypotheses were supported and two hypotheses were rejected. It was found that, trust in housing cooperatives has an expressive relationship with marketing activities, loyalty, importance of activities and obtained performance. According to findings, trust to directors in housing cooperatives is at low levels. This result affected the partner's loyalty to cooperatives and the thoughts about being reference.

**Key Words:** Housing Cooperatives; Trust; Trust Relationship; Cooperative Approach; Model of Functional Alternation.

\* Bu makalenin bir kısmı birinci yazarın yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

## 1. Giriş

Kooperatifler, bireylerin aynı amaç ve hedefler doğrultusunda bir araya gelmesiyle oluşmaktadır. Doğal bir örgüt olan bu yapılar, içerisinde birçok ihtiyacı barındırır. Bunlardan en önemlisi güven ihtiyacıdır. Kooperatif örgütlerde güven ihtiyacı diğer örgütlere göre daha fazladır. Bunun sebebi, kooperatif faaliyetlerinde hem yatırımcının hem de tüketicinin kooperatif grup olmasıdır. Konut yapı kooperatiflerinde güven ihtiyacı daha da fazladır. İnşaat sektöründe faaliyet gösteren bu yapılar, geçmiş yıllarda devlet tarafından bazı mali yükümlülüklerden muaf olmuşlardır. Bu muafiyetleri kullanmak isteyen kötü niyetli şahıslar amaçlarına ulaşmak için birçok kooperatif ortağını mağdur etmiştir. Yaşanan olaylar sonrasında mağduriyetleri giderilemeyen ortaklar, çareyi durumlarını kamuoyuna duyurmada bulmuştur. Yaşanan olumsuz durumlardan sonra insanların konut yapı kooperatiflerine olan bakışları değişmiş, güvenleri azalmıştır. Teknolojiyle birlikte gelişen özel sektör karşısında mali açıdan da yetersiz kalan bu kooperatifler, kendilerine olan güvenin de azalmasıyla inşaat sektöründe rekabet edemez hale gelmiştir. Kooperatiflerin, tasarrufların doğru ve verimli değerlendirildiği örgütler olduğu düşünüldüğünde bugün geline nokta da yaşanan zarar çok yönlüdür. Konut yapı kooperatiflerinin toplumun yeniden güvenini kazanması ve itibarını arttırması konut kooperatifçiliğinin devamlılığı açısından oldukça önemlidir.

Bu çalışmada, güven kavramı ve konut yapı kooperatiflerinde güvenin önemi iki başlık altında incelenecek, sonrasında güven ölçeği kullanılarak konut yapı kooperatiflerinde güven araştırması gerçekleştirilecek ve bu araştırmadan elde edilecek veriler test teknikleriyle analiz edilecektir. Son olarak konut yapı kooperatiflerine yönelik yeni bir yaklaşım olan Fonksiyonel Değişim Modeli sunulacaktır.

## 2. Güven Kavramı

Güven, birçok sosyologun, ekonomistin, psikologun ve yönetim araştırmacısının bireyler arası ilişkilerinin inşa edilmesinde ve sürdürülmesinde önemli bir faktör olduğu konusunda hem fikir olduğu bir kavramdır (İşcan & Sayın, 2010:201).

Sosyoloji ve psikoloji literatüründe güven çeşitli tanımlamalarla geniş bir alanda kullanılmıştır (Ward & Meyer, 2009:347). Sosyal psikologlar, bireyler arasında ve grup düzeylerinde güven oluşturan veya güvene zarar veren bireyler arasındaki etkileşimlere odaklanmaktadır (Kramer & Tyler, 1996:116). Sosyologlar güveni, kurumsal ortamın bir karakteristiği olarak tanımlamaktadır (Mcknight vd., 2002:336). Sosyolog Garfinkels'e göre ise güven, bireyin başkalarına sunduğu şeydir (Rutter, 2002:375).

Güvenin tanımlanmasında farklılıklar olmasına karşın, Annette Baier'in "Güven ve Güvensizlik" makalesinde "güvenen kimsenin güven kurumuna ilişkin beklentilerinin karşılanması" şeklindeki tanımlaması ile Francis Fukuyama'nın "üyelerinin ortaklaşa paylaştığı normlara dayalı, düzenli, dürüst ve işbirliği yönünde davranan bir toplumda ortaya çıkan beklentiler" tanımlamaları büyük ölçüde kabul görmektedir (Börü, 2001:2).

Güvenmek edimi, duygusal ve mantıksal boyutlara sahip bir süreçtir. Güvenin sağlanmasında ve sürdürülmesinde taraflar arasındaki karşılıklı iletişim ve etkiler büyük bir önem taşımaktadır. Güven duyup duymamak, etkileşim sırasında yaşanan duygu ve

düşünce alışverişinin ardından ortaya çıkacaktır. Güvenilen tarafın duruşu, tavrı ve eylemlerine ilişkin güvenen tarafın düşünceleriyle duygusal izlenimlerinin birbiriyle tutarlı ve olumlu olması, güven hissini doğuşuyla veya sürdürülmesiyle sonuçlanacaktır. Kurumsal ilişkilerde de durum bundan farklı değildir. Kurumlar ve kurumlarla insanlar arasında da bir güven ilişkisi doğar. Bu durumda, kurumların işlem ve eylemleri kadar özellikle kurumlara genelleştirilen, o kurumu temsil eden yöneticilerinin söz, davranış ve eylemleri önemli bir rol oynar (Yıldırım, 2010:1).

Bilgi ve iletişim belki de güveni geliştirmek için yönetilmesi en kolay kaynaktır. Günlük yaşantıdaki güvensizliğin çoğu duygular, beklentiler ve düşünceler ile ilgili iletişim eksikliğinden kaynaklanmaktadır. Zucker'a göre güvenin oluşturulması, paylaşılan değer yaratarak karşı tarafın davranışlarının öngörülebilirliğini arttıran bilgiye dayanmaktadır. Farklı bilgi türleri güveni etkilediğinden, güven yaratmak için geniş bir bilgi alanına ihtiyaç vardır (Demircan & Ceylan, 2010:143).

### **3. Konut Yapı Kooperatiflerinde Güvenin Önemi**

Konut kooperatifleri, konut temin etmeyi amaçlayan, üyelik temeli üzerine kurulu yasal birliklerden oluşmaktadır (ICA, 2010:9).

İnsanların karşılamakta güçlük çektiği ihtiyaçlarını karşılayabilmek için bir araya gelerek oluşturdukları konut yapı kooperatifleri aynı zamanda bir yatırım örgütlenmesidir. Bireylerin ekonomik hareketlerini birleştirerek kooperatif etki yaratan bu örgütlerde yüksek düzeyde denetim eksikliği mevcuttur. Kooperatif örgüt içerisinde güven en büyük unsurdur. İşletmenin yönetimi, finansman temini ve pazarlama faaliyetlerinin sürdürülmesi güven olmadan gerçekleştirilemez. Güven duyulmayan bir kooperatifte ortaklarla yönetim sürekli çatışma halinde olur. Konut yapı kooperatiflerinin gerçek finansman kaynağı yine ortaklar olduğundan, güvensiz bir ortamda kooperatif finans krizine girecektir. Kooperatifin gerçekleştirdiği faaliyet neticesinde ortaya çıkan yapılardan boş olanların pazarlanması hususunda da yine ilk etken güvendir. Yapıların teslimi konusunda da ortaklar güven duyma ihtiyacı hissederler.

Konut yapı kooperatiflerinde güvenin sağlanabilmesi için sürekli ve aktif bir denetim süreci gereklidir. Bu yapılar için denetim, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın hazırladığı "Yapı Kooperatiflerinin ve Üst Kuruluşlarının Denetimi ile İlgili Görevlendirilecek Personel ve Denetimi" adlı tüzüğün 3. ve 4. maddesinde ifade edilmiştir. 4. maddede "Bakanlık, yapı kooperatifleri ve üst kuruluşlarının işlem ve hesaplarını ve varlıklarını denetim için görevlendirilecek olan personele denetletirebilir." ifadesi yer almaktadır. Bu personel aynı tüzüğün 3. maddesinin d bendinde şöyle açıklanmaktadır; "Denetim Elemanı, Yapı kooperatiflerinin ve üst kuruluşlarının denetimi ile ilgili idaresince görevlendirilen personeldir" (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2010:1)\*.

İlgili tüzükte geçen denetim elemanlarının klasik yöntemlerle mevcut vakalara yetişemediği bilinmektedir. Bu denetim eksikliğine bağlı olarak gerçekleşen olumsuz olaylar hem kooperatif ortaklarında hem de kooperatif ortağı olmayı düşünen insanlarda güvensizlik hissi yaratmaktadır. Böyle bir durumda bireylerin zor şartlar altında

\* Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın adı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

gerçekleştirdikleri tasarruflarını güven duymadıkları bir yapılanmaya aktarmaları beklenemez. Dolayısıyla konut yapı kooperatiflerinde güven ihtiyacı önemsenmeli ve bireylerin bu yapılara güven duymaları için gerekli tüm düzenlemeler yapılmalıdır.

#### 4. Konut Yapı Kooperatiflerinde Güven İlişkisi Araştırması

##### 4.1. Araştırmanın Amacı ve Konusu

Bu çalışmanın amacı, konut yapı kooperatifi ortakları ile ortak oldukları kooperatifin yöneticilerine olan güvenleri arasındaki, diğer ortaklara güvenleri arasındaki, kooperatif işlemlerine olan güvenleri arasındaki, elde ettikleri performans arasındaki, kooperatife bağlılık arasındaki ve kooperatif faaliyetlerin önemi arasındaki ilişkileri incelemektir.

Araştırmanın konusu konut yapı kooperatifi örgütlenmelerinde bulunan mevcut güven ilişkisini kapsamaktadır. Bu çalışmada 3. şahısların kooperatif örgüte ve/veya kooperatif yöneticilerine olan güvenlerini incelenmemiştir.

##### 4.2. Hipotezler

Araştırmada test edilecek hipotezler şu şekildedir;

**H<sub>1</sub>:** Konut Yapı Kooperatifi yöneticilerine güven ile Konut Yapı Kooperatifine bağlılık arasında pozitif bir ilişki vardır.

**H<sub>2</sub>:** Konut Yapı Kooperatifi ortaklarının birbirine olan güveni ile Konut Yapı Kooperatifine bağlılık arasında pozitif bir ilişki vardır.

**H<sub>3</sub>:** Konut Yapı Kooperatifinin faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifine bağlılık arasında pozitif bir ilişki vardır.

**H<sub>4</sub>:** Konut Yapı Kooperatifinin pazarlama faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifine bağlılık arasında anlamlı bir ilişki vardır.

**H<sub>5</sub>:** Konut Yapı Kooperatifi ortaklarının birbirine güveni ile Konut Yapı Kooperatifinin gerçekleştirdiği işlemlere güven arasında anlamlı bir ilişki vardır.

**H<sub>6</sub>:** Konut Yapı Kooperatifi yöneticilerine güven ile Konut Yapı Kooperatifinin gerçekleştirdiği işlemlere güven arasında anlamlı bir ilişki vardır.

**H<sub>7</sub>:** Konut Yapı Kooperatifinin ortaklarına yönelik faaliyetlerde bulunması ile Konut Yapı Kooperatifi ortaklarının elde ettiği performans arasında anlamlı bir ilişki vardır.

**H<sub>8</sub>:** Konut Yapı Kooperatifinin pazarlama faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifinin gerçekleştirdiği işlemlere güven arasında anlamlı bir ilişki vardır.

**H<sub>9</sub>:** Konut Yapı Kooperatifinin pazarlama faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifi ortaklarının elde ettiği performans arasında anlamlı bir ilişki vardır.

##### 4.3. Evren ve Örneklem

Araştırma evrenini; faal olan konut yapı kooperatifleri oluşturmaktadır. Araştırma örneğini, anketi yüz yüze cevaplayan Ankara, Samsun ve Eskişehir'deki konut yapı kooperatifi ortakları ile anketi online olarak cevaplayan konut yapı

kooperatifi ortakları oluşturmaktadır. Araştırmada Convenience Sampling (Kolayda Örneklem) yöntemi kullanılmıştır. Bu örneklem yönteminde, örnek sayısı ve örnek içinde yer alan elemanlar istatistiksel olarak tesadüfi olmayan yollarla belirlenir. Kolayda örneklem yöntemi oldukça kolay bir şekilde veri toplamayı ve örnek seçmeyi sağlar (Williams, 2007:290).

Örnekleme yer alan konut yapı kooperatifi ortaklarının sayılarını ve ortakların listelerini gösterir kayıtlı bilgilere ulaşamamasından ötürü, örneklem hacminin belirlenmesinde “ikili değişkeni olan tanımlayıcı araştırmaların örneklem büyüklüğünün belirlenmesi” yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem gereği, genel kabul gören olayın gerçekleşme olasılığı  $p=0.3$  ve gerçekleşmeme olasılığı  $q=0.7$  değerleri dikkate alındığında, %95 güven düzeyinde ve  $\pm 0.05$ 'lik sapma aralığında örneklem büyüklüğü 323 olarak hesaplanır (Akgül & Çevik, 2005:15). Araştırma kapsamında, 116'sı yüz yüze anket, 263'ü de online anket yöntemiyle olmak üzere toplamda 379 örneklem hacmine ulaşılmış olup, bu değer gerekli örneklem büyüklüğü için yeterlidir.

#### **4.4. Araştırmanın Veri Toplama Metodu**

Araştırmada anket tekniği kullanılmıştır. Anket formunun hazırlanmasında Necdet Bilgin'in tarımsal kooperatiflere uyguladığı güven ölçeğinden yararlanılmıştır. Verilerin toplanmasında konut yapı kooperatifi ortaklarıyla yüz yüze anket uygulaması ve online anket uygulaması gerçekleştirilmiştir.

Anketin pilot uygulaması Ankara'da konut yapı kooperatifi ortağı sıfatı taşıyan 30 kişi üzerinde yapılmıştır. Bu uygulama Ankara'daki S.S. Çamyıldızı K.Y.K.'nin 19 Haziran 2011 tarihli genel kurul toplantısında ve S.S. Asil Doğuş K.Y.K.'nin merkezinde gerçekleştirilmiştir. S.S. Çamyıldızı K.Y.K.'ne 40 adet, S.S. Asil Doğuş K.Y.K.'ne de 20 adet anket dağıtılmıştır. S.S. Çamyıldızı K.Y.K. genel kurulunda dağıtılan 40 anketten 12'si doldurulmamış, 6 tanesi de eksik doldurulmuştur. Sonuç olarak 22 tane anket değerlendirmeye alınmıştır. S.S. Asil Doğuş K.Y.K.'inde uygulanan 20 anketin ise 10 tanesi doldurulmamış, 2 tanesi de değerlendirmeye alınmamıştır. Pilot uygulama sonucunda elde edilen veriler SPSS 18.0 programıyla analiz edilmiş ve alfa katsayısı 0,973 çıkmıştır. Bu rakam verilerin güvenilirliğinin çok yüksek olduğunu göstermektedir.

#### **4.5. Araştırmanın Varsayımları ve Sınırlılıkları**

##### **Araştırmanın Varsayımları**

- Araştırmaya katılan ortaklar, kendilerine yöneltilen soruları gerçeği yansıtacak şekilde cevaplandırmıştır.
- Araştırmaya katılan tüm bireylerin konut yapı kooperatifi ortağı sıfatı taşıdığı varsayılmıştır.
- Araştırmaya katılan bireylerin ortak oldukları kooperatifi değerlendirirken objektif oldukları varsayılmıştır.
- Araştırmanın örnekleme sınırlı olmasına rağmen elde edilen bulguların bilgi verici nitelikte olması nedeniyle araştırma evrenini temsil edebileceği öngörülmektedir.

#### Araştırmanın Sınırlılıkları

- Araştırma konut yapı kooperatifleriyle sınırlıdır. Toplu işyeri yapı kooperatifleri araştırmaya dâhil edilmemiştir.
- Konut yapı kooperatiflerinde örgütsel güven ile ortakların gelecekte beklediği performans arasındaki ilişkiyi ele alan bu araştırma, araştırma örneklemiyle sınırlıdır.
- Araştırma, konut yapı kooperatifi ortaklarıyla sınırlı tutulmuştur.

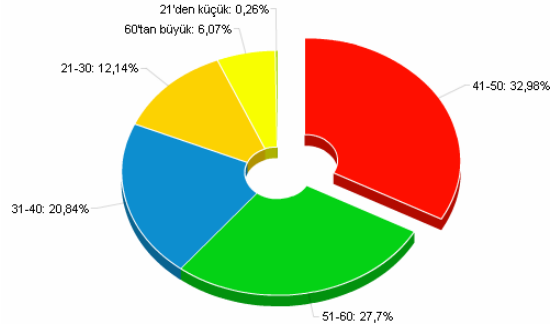
#### 4.6. Araştırmadan Elde Edilen Bulgular

**Şekil 4.1: Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Cinsiyet Dağılımı**



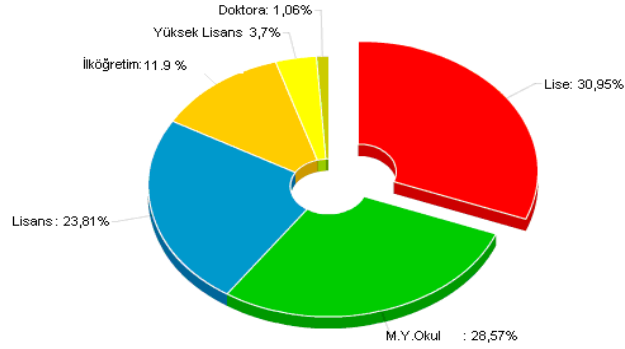
Şekil 4.1 incelendiğinde örnekleme yer alan konut yapı kooperatifi ortaklarının % 71.77'sini erkekler, %28.23'ünü de kadınlar oluşturmaktadır.

**Şekil 4.2: Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Yaş Dağılımı**



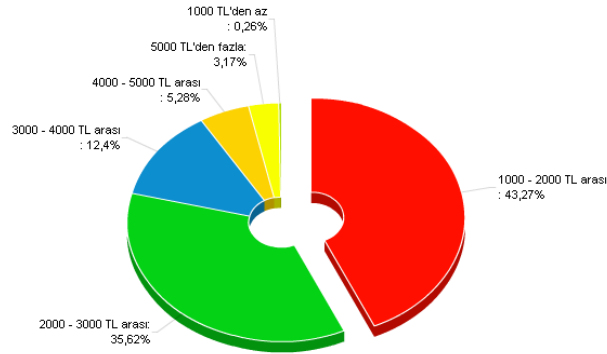
Şekil 4.2 incelendiğinde örnekleme yer alan konut yapı kooperatifi ortaklarının % 0.26'sının 21 yaşından küçük, %12.14'ünün 21-30 yaş, %20.84'ünün 31-40 yaş, %32.98'inin 41-50 yaş, %27.7'nin 51-60 yaş, % 6.07'sinin ise 60 yukarısı yaşta oldukları görülmektedir. Araştırmaya katılanların %33'ünün 21-40 yaş aralığında olması genç nesillerin kooperatifçiliğe olan olumlu ilgisini göstermektedir.

**Şekil 4.3: Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Eğitim Seviyesi**

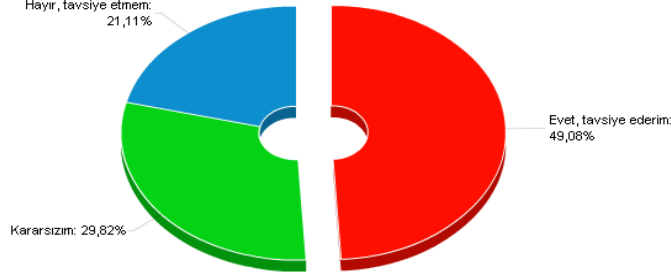


Şekil 4.3 incelendiğinde örnekleme yer alan konut yapı kooperatifi ortaklarının %11.9'u ilköğretim, %30.95'i lise, %28.57'si önlisans, %23.81'i lisans, %3.7'si yüksek lisans, %1,06'sının ise doktora mezunu olduğu belirlenmektedir. Araştırmaya katılanların %88'inden fazlasının lise ve üstü bir öğrenime sahip olması, konut yapı kooperatifi ortaklarının eğitilmiş ve bilinçli bireyler olduğu şeklinde ifade edilebilir.

**Şekil 4.4: Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Gelir Düzeyi**



Şekil 4.4 incelendiğinde örnekleme yer alan konut yapı kooperatifi ortaklarının % 0.26'sı 1000TL'den az, %43.27'si 1000-2000TL arasında, %35.62'si 2000-3000TL arasında, %12.4'ü 3000-4000TL arasında, %5,28'i 4000-5000TL arasında, %3.17'si 5000TL'den fazla ücret almaktadırlar. Araştırmaya katılanların %47'sinin 2000TL ile 4000TL arasında bir gelire sahip olması, dar ve orta gelirli bireylere yönelik kooperatifçilik oluşumundan uzaklaşılmasıyla açıklanabilir.

**Şekil 4.5: Kooperatif Ortağı Olmayı Tavsiye Eder misiniz?**

Şekil 4.5 incelendiğinde örneklemede yer alan konut yapı kooperatifi ortaklarının %49,08'inin kooperatif ortağı olmayı tavsiye ettiği, %29,82'sinin kooperatif ortağı olmayı tavsiye konusunda kararsız olduğu, % 21,11'nin ise kooperatif ortağı olmayı tavsiye etmediği ifade edilmektedir. Bu sonuca göre toplamda %49,08'a %50,92'lik bir oranla ortakların kooperatif ortağı olmayı tavsiye konusunda çelişki yaşadığı ve bir memnuniyetsizlik durumunun olduğu söylenebilir.

**Şekil 4.6: Kooperatif Ortağı Olmayı Tavsiye Etmeyen Ortaklar ile KYK Yönetimine Güvenlerinin Karşılaştırılması**

Şekil 4.6 incelendiğinde örneklemedeki kooperatif ortağı olmayı tavsiye etmeyen %21,11'lik kesimin “Konut yapı kooperatifi yöneticilerine büyük güvenim var.” Likert ölçekli soruya vermiş oldukları cevaplar ifade edilmiştir. Frekans dağılımları; %35,44 katılmıyorum ve %64,56 kesinlikle katılmıyorum şeklindedir. Buna göre örneklemede kooperatif ortağı olmayı tavsiye etmeyen %21,11'lik kesimin tamamı konut yapı kooperatifi yöneticilerine güvenmemektedir.

#### 4.7. Araştırma Verilerinin Analizi

Çalışmada elde edilen bulgular değerlendirilirken, istatistiksel analizler için SPSS 18.0 (Statistical Package for Social Sciences) programı kullanılmıştır. Araştırmada ortakların demografik verilerini değerlendirmek amacıyla frekans dağılımlarından yararlanılmış, değişkenler arasındaki ilişkiyi ve bu ilişkinin yönünü saptamak amacıyla da Pearson korelasyon analizi kullanılmıştır.



#### 4.7.1. Geçerlilik ve Güvenirlilik Analizi

Güvenirlilik, araştırma sonuçlarının tekrar edilebilirliğidir. Dış güvenirlilik, araştırma sonuçlarının benzer ortamlarda aynı şekilde elde edilip edilemeyeceğini, iç güvenirlilik ise başka araştırmacıların aynı veriyi kullanarak aynı sonuçlara ulaşip ulaşamayacağını ifade eder (LeCompte & Preissle, 1982:32).

Araştırmada kullanılan ölçeklerin güvenirliliğinin test edilmesinde Alfa katsayısından (Cranbach Alfa) yararlanılmıştır. Araştırmada uygulanan ölçeğinin güvenirlilik analizi sonrasında alfa değeri,  $\alpha=0,936$  tespit edilmiştir. İç tutarlılığı düşüren soruların çıkartımı sonrası alfa tekrar hesaplanmıştır. Bu hesaplama sonrası ortaya çıkan  $\alpha=0,961$  değeri ölçeğin yüksek iç tutarlılığa sahip olduğunu göstermektedir.

Ankette kullanılan soru sayıları ve çıkarılan soru numaraları temel değişkenler bazında Tablo 4.1’de gösterilmiştir. Bu tabloya göre ankette kullanılan soruların biri hariç tamamı yüksek derecede güvenilirdir. ( $0,80 < \alpha < 1,00$ )

**Tablo 4.1: Değişkenlere Ait Alfa Güvenirlilik Katsayıları**

| Değişken Adı                            | Soru Adeti | Çıkarılan Soru Adeti | Hesaplanan Soru Sayısı | Alfa  |
|---|------------|----------------------|------------------------|-------|
| Kyk'ya Bağlılık                         | 7          | 1                    | 6                      | 0,918 |
| Kyk İşlemlerine Güven                   | 6          | 3                    | 3                      | 0,835 |
| Kyk'nin Pazarlama Faaliyetleri          | 7          | 3                    | 4                      | 0,849 |
| Kyk Yöneticilerine Güven                | 13         | 3                    | 10                     | 0,928 |
| Kyk Ortaklarına Güven                   | 9          | 1                    | 8                      | 0,857 |
| Kyk Faaliyetlerinin Önemi               | 7          | 2                    | 5                      | 0,663 |
| Kyk Ortaklarının Elde Ettiği Performans | 8          | 4                    | 4                      | 0,906 |
| <b>TOPLAM</b>                           | <b>57</b>  | <b>17</b>            | <b>40</b>              |       |

Anketteki soruların güvenirlilik analizi sonucunda iç tutarlılığı düşürmesi sebebiyle yedi temel değişkenden toplamda on yedi soru çıkartılmıştır. Çıkarılan sorular sonrası temel değişkenlerin alfa katsayıları incelendiğinde “Kyk Faaliyetlerinin Önemi” ile ilgili soruların güvenirlilik katsayısının  $\alpha=0,80$ ’den küçük olduğu ( $\alpha=0,663$ ) görülmektedir. Bu değişken oldukça güvenilirdir ( $0,60 < \alpha < 0,80$ ). Anketteki diğer değişkenler ise yüksek güvenirliliğe sahiptir.

#### 4.7.2. Faktör Analizi

Araştırma verilerinin analizinde faktör türetme modeli olarak, temel bileşen faktörü (Principal Component Factoring) modeli, faktör rotasyon yöntemi olarak orthogonal, teknik olarak ise varimax tekniği kullanılmıştır. Çalışmada türetilen faktör sayısı Varyansa Katılma (Öz değer) kriteri ve Scree Test kriteri (Yığın Grafiği) kullanılarak belirlenmiştir.

Örneklemin uygunluğu için bulunan Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) değeri 0,952'dir. Bu değişkenler arasında kısmi korelasyonların düşük olup olmadığını göstermektedir. 0,5'den küçük KMO değerleri, değişken çiftleri arasındaki korelasyonun diğer değişkenlerle açıklanamayacağını ve faktör analizinin uygun olmayabileceğini gösterir.

**Tablo 4.2:KMO ve Barlett Testi**

| Kaiser-Meyer-Olkin Measure Değeri |                     | ,952    |
|-----------------------------------|---------------------|---------|
| Bartlett Küresellik Testi         | Yaklaşık Ki-Kare    | 1,454E4 |
|                                   | Serbestlik Derecesi | 903     |
|                                   | Anlamlılık (Sig.)   | ,000    |

KMO analizi sonucunda bulunan değer, kullanılan verilerin faktör analizi için uygun olduğunu, aynı zamanda örneklem büyüklüğünün mükemmel olduğunu göstermektedir (KMO = 0,952). Bartlett verilerin çok değişkenli normal dağılımdan gelip gelmediğini belirlemede kullanılır. Bartlett test sonucunda anlamlılık 0,000 bulunmuştur. Bu değer verilerin çok değişkenli normal dağılımdan geldiği göstermekte ve faktör analizinin kullanılmasının uygunluğunu ortaya çıkarmaktadır. KMO ve Bartlett Testi bulguları Tablo 4.2'de yer almaktadır.

**Tablo 4.3: Toplam Varyans**

| Bileşen | İlk Özdeğerler |              |               | Karesi Alınmış Yüklemelerin Çıkarılmış Toplamları |              |               |
|---------|----------------|--------------|---------------|---|--------------|---------------|
|         | Toplam         | Varyans %    | Kümülatif %   | Toplam  | Varyans %    | Kümülatif %   |
| 1       | 18,170         | 42,257       | 42,257        | 12,257  | 28,505       | 28,505        |
| 2       | 4,095          | 9,523        | 51,779        | 4,813   | 11,193       | 39,697        |
| 3       | 2,165          | 5,035        | 56,814        | 4,327   | 10,062       | 49,759        |
| 4       | 1,965          | 4,569        | 61,384        | 3,334   | 7,754        | 57,513        |
| 5       | 1,636          | 3,805        | 65,189        | 2,491   | 5,792        | 63,305        |
| 6       | 1,498          | 3,484        | 68,673        | 2,040   | 4,744        | 68,049        |
| 7       | <b>1,086</b>   | <b>2,526</b> | <b>71,199</b> | <b>1,354</b>                                      | <b>3,150</b> | <b>71,199</b> |

Tablo 4.3 incelendiğinde; açıklanan toplam varyans, dönüşümden önceki ve sonraki özdeğerleri vermekte ve yedi faktörün çıktığını göstermektedir. İlk faktör toplam varyansın %28,505'ini, ikinci faktör %11,193'ünü, üçüncü faktör %10,062'sini, dördüncü faktör %7,754'ünü, beşinci faktör %5,792'sini, altıncı faktör %4,744'ünü, yedinci faktör ise % 3,150'sini açıklamaktadır. Özdeğerlerin açıkladıkları birikimli varyans miktarı, toplam varyansın %71,199'udur. Bu değer çok düşük olmaması istenir. Çünkü açıklanan varyansın düşüklüğü o ölçekte elde edilen bilginin de o denli az olduğu anlamına gelir.

Şekil 4.7: Yığın Grafiği



Yığın grafiğine bakılarak da türetilen faktör sayısının 5-7 arasında olduğu görülmektedir. Şekil 4.7’de ifade edilen yığın grafiğinde içerisi sarı ile işaretlenmiş noktalar faktör sayısını vermektedir. Bu noktalar eğimin yatay çizgiye dönüştüğü noktaya kadar olan 1 öz değer noktasına göre belirlenmektedir. Grafikte birinci faktörden sonra da daha az olmakla birlikte ivmeli bir düşüş görülmektedir. Yedinci faktörden sonraki faktörlerin varyansa olan katkıları daha az bir farklılık vansıtmaktadır.

Öz değer ve scree test yöntemi kullanılarak bulunan faktörlerin değişkenler bazında ilişkiler, yedi temel değişken altında gruplanmıştır. Bu değişkenlerin dönüşümlü faktör yükleri Tablo 4.4’de gösterildiği şekildedir.

Tablo 4.4: Dönüşümlü Faktör Yükleri

| <b>1. Kyk’ya Bağlılık</b>   | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Kendimi KYK nın bir parçası olarak görüyorum                            | ,807     |          |          |          |          |          |          |
| KYK’ nın bir parçası olmaktan mutluyum                                  | ,757     |          |          |          |          |          |          |
| KYK’ nin toplumdaki rolünü gerçekten önemsiyorum                        | ,701     |          |          |          |          |          |          |
| KYK’ ya gönülden bağlıyım   | ,653     |          |          |          |          |          |          |
| KYK’ nın iyi bir savunucusuyum  | ,620     |          |          |          |          |          |          |
| Başkalarına KYK’ nın bir ortağı olduğumu söylemekten gurur duyuyorum    | ,579     |          |          |          |          |          |          |
| <b>2. Kyk’nın Pazarlama Faaliyetleri</b>                                |          |          |          |          |          |          |          |
| Gelecekte KYK ile daha çok iş yapmayı umuyorum                          |          | ,770     |          |          |          |          |          |
| KYK yönetimine konutunun pazarlamasını devretmekten dolayı mutluyum     |          | ,694     |          |          |          |          |          |
| Ortaklık hissemizin pazarlamasını KYK yönetimine devretmeyi düşünüyorum |          | ,688     |          |          |          |          |          |
| KYK bölgemizdeki en iyi konut üretim ve pazarlama organizasyonudur      |          | ,642     |          |          |          |          |          |
| <b>3. Kyk İşlemlerine Güven</b>   |          |          |          |          |          |          |          |
| Konutunun KYK tarafından denetlenmesi,                                  |          |          | ,779     |          |          |          |          |

|  |  |  |  |      |  |      |      |
|--|--|--|--|------|--|------|------|
| kendi kontrolüm altında olmasından daha iyidir   |  |  |  |      |  |      |      |
| KYK yönetimi konutumu benden daha iyi takip eder   |  |  |  | ,725 |  |      |      |
| Konutunun yasal işlemlerini KYK benden daha iyi takip eder   |  |  |  | ,544 |  |      |      |
| <b>4. Kyk Yöneticilerine Güven</b>   |  |  |  |      |  |      |      |
| KYK yönetimine büyük güvenim var   |  |  |  | ,882 |  |      |      |
| İçimden gelen bir ses, KYK yöneticilerine güvenebileceğimi söylüyor                                |  |  |  | ,875 |  |      |      |
| KYK yöneticilerine güvenebileceğim hissine sahibim   |  |  |  | ,867 |  |      |      |
| KYK yönetimi dürüst ve güvenilirdir  |  |  |  | ,866 |  |      |      |
| İçimden öyle geliyor ki KYK yöneticileri güvenilirdir  |  |  |  | ,845 |  |      |      |
| KYK yönetimi söz verdiğini yapmaktadır   |  |  |  | ,844 |  |      |      |
| İçimden KYK yöneticilerine güvenmek geliyor  |  |  |  | ,804 |  |      |      |
| KYK yöneticilerinin güvenilirliği hususunda hüküm verdiğim zaman tarafsız davranırım               |  |  |  | ,731 |  |      |      |
| KYK yöneticilerinin güvenilirliğini tarafsız bir yaklaşımla ölçerim                                |  |  |  | ,716 |  |      |      |
| KYK yöneticileri piyasada güvenilir olarak bilinmektedir   |  |  |  | ,635 |  |      |      |
| <b>5. Kyk Ortaklarına Güven</b>  |  |  |  |      |  |      |      |
| KYK' nın ortaklarına güvenebileceğim hissine sahibim   |  |  |  | ,807 |  |      |      |
| İçimden KYK' nın ortaklarına güvenmek geliyor  |  |  |  | ,798 |  |      |      |
| KYK ortakları dürüst ve güvenlidir   |  |  |  | ,770 |  |      |      |
| KYK' nın ortaklarının güvenilirliğini değerlendirirken gerçekçi kriterleri göz önünde bulundururum |  |  |  | ,766 |  |      |      |
| KYK ortaklarına büyük güvenim var  |  |  |  | ,737 |  |      |      |
| KYK' nın ortaklarının güvenilirliği hususunda hüküm verirken tarafsız davranırım                   |  |  |  | ,709 |  |      |      |
| KYK' nın ortakları piyasada güvenilir olarak bilinmektedir   |  |  |  | ,700 |  |      |      |
| KYK ortaklarının güvenilirliğine sağduyuma ile karar veririm                                       |  |  |  | ,564 |  |      |      |
| <b>6. Kyk Faaliyetlerinin Önemi</b>  |  |  |  |      |  |      |      |
| Bölgemizde fikir alabileceğiniz bir KYK uzmanının bulunması  |  |  |  |      |  | ,807 |      |
| KYK yönetim kurulunda bölgenizden bir temsilci bulunması   |  |  |  |      |  | ,707 |      |
| KYK' nın yılsonunda kendisiyle ilgili bilançosunu vermesi  |  |  |  |      |  | ,678 |      |
| KYK' nın online takip sunması  |  |  |  |      |  | ,648 |      |
| KYK' nın dergi, broşür vb. yollarla sizi bilgilendirmesi   |  |  |  |      |  | ,592 |      |
| <b>7. Kyk Ortaklarının Elde Ettiği Performans</b>  |  |  |  |      |  |      |      |
| KYK üyeliğimle ilgili tüm sonuçlardan tatmin olmuştum  |  |  |  |      |  |      | ,825 |
| KYK beklentilerimi tamamıyla   |  |  |  |      |  |      | ,812 |

|  |  |  |  |  |  |  |      |
|--|--|--|--|--|--|--|------|
| karşılıklıdır  |  |  |  |  |  |  |      |
| Farklı alternatiflerim olsa bile KYK ortağı kalmayı tercih ederim      |  |  |  |  |  |  | ,775 |
| KYK ile yaptığım müzakerelerin tamamında anlaşmaya vardım              |  |  |  |  |  |  | ,758 |
| KYK' ya ortaklığım konut açısından karlı bir alışveriş yapmamı sağladı |  |  |  |  |  |  | ,751 |
| KYK' nin verdiği konut yapım hizmetinde devamlı bir gelişme vardır     |  |  |  |  |  |  | ,718 |
| KYK' ya ortaklığım tasarrufumu artırdı                                 |  |  |  |  |  |  | ,673 |

#### **Faktör 1: KYK'ya Bağlılık**

Kendi içinde 0,918 güvenilirliğe sahip olan bu faktör, altı değişkenden meydana gelmektedir. Faktöre en büyük katkısı “Kendimi KYK'nın bir parçası olarak görüyorum” değişkeni sağlamaktadır.

#### **Faktör 2: KYK'nın Pazarlama Faaliyetleri**

Kendi içinde 0,849 güvenilirliğe sahip olan bu faktör, dört değişkenden meydana gelmektedir. Faktöre en büyük katkısı, “Gelecekte KYK ile daha çok iş yapmayı umuyorum” değişkeni sağlamaktadır.

#### **Faktör 3: KYK İşlemlerine Güven**

Kendi içinde 0,835 güvenilirliğe sahip olan bu faktör, üç değişkenden meydana gelmektedir. Faktöre en yüksek katkısı “Konutumun KYK tarafından denetlenmesi, kendi kontrolüm altında olmasından daha iyidir” değişkeni sağlamaktadır.

#### **Faktör 4: KYK Yöneticilerine Güven**

Kendi içinde 0,928 güvenilirliğe sahip olan bu faktör, on değişkenden oluşmaktadır. Faktöre en büyük katkısı “KYK yönetimine büyük güvenim var” değişkeni sağlamaktadır.

#### **Faktör 5: KYK Ortaklarına Güven**

Kendi içinde 0,857 güvenilirliğe sahip olan bu faktör, sekiz değişkenden oluşmaktadır. Faktöre en büyük katkısı; “KYK' nin ortaklarına güvenebileceğim hissine sahibim” değişkeni sağlamaktadır.

#### **Faktör 6: KYK Faaliyetlerinin Önemi**

Kendi içinde 0,663 güvenilirliğe sahip olan bu faktör, beş değişkenden meydana gelmektedir. Faktöre en büyük katkısı; “Bölgenizde fikir alabileceğiniz bir KYK uzmanının bulunması” değişkeni sağlamaktadır.

#### **Faktör 7: KYK Ortaklarının Elde Ettiği Performans**

Kendi içinde 0,906 güvenilirliğe sahip olan bu faktör, yedi değişkenden meydana gelen bu faktöre en büyük katkısı; “KYK üyeliğimle ilgili tüm sonuçlardan tatmin olmalıyım” değişkeni sağlamaktadır.

#### 4.7.3. Korelasyon Analizi ve Hipotez Testleri

Bu başlıkta araştırma hipotezleri korelasyon analiziyle değerlendirilecek ve ilişki durumları belirlenecektir.

##### 4.7.3.1. Konut Yapı Kooperatifi Yöneticilerine Güven ile Konut Yapı Kooperatifine Bağlılık Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK'ya bağlılık) ve bağımsız değişken (KYK yöneticilerine güven) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.5'teki gibidir.

**Tablo 4.5: Konut Yapı Kooperatifi Yöneticilerine Güven ile Konut Yapı Kooperatifine Bağlılık Korelasyon Tablosu**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | ,653** |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,000   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | ,653** | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,000   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |

Tablo 4.5'e göre; KYK yöneticilerine güven ile KYK'ya bağlılık arasında pozitif yönlü, orta seviyede ve anlamlı bir ilişki vardır. Korelasyon katsayısı ( $r=0,653$ ) olarak hesaplanmıştır. Buna göre; KYK yöneticilerine güven arttıkça, ortakların kooperatife bağlılığının artacağı da söylenebilir.

##### 4.7.3.2. Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Birbirine Olan Güveni ile Konut Yapı Kooperatifine Bağlılık Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK'ya bağlılık) ve bağımsız değişken (KYK ortaklarına güven) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.6'daki gibidir.

**Tablo 4.6: Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Birbirine Olan Güveni ile Konut Yapı Kooperatifine Bağlılık Korelasyon Tablosu**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | ,499** |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,000   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | ,499** | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,000   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |

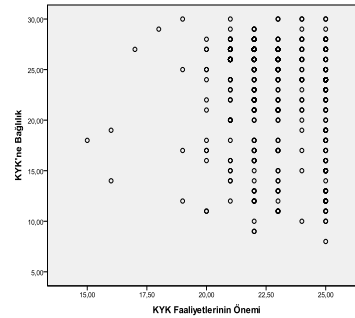
Tablo 4.6'ya göre; KYK yöneticilerine güven ile KYK'ya bağlılık arasında zayıf, pozitif yönlü ve anlamlı bir ilişki vardır. Korelasyon katsayısı ( $r=0,499$ ) olarak hesaplanmıştır. Buna göre; KYK ortaklarının birbirine olan güveni arttıkça, ortakların kooperatife bağlılığının artacağı da söylenebilir.

#### 4.7.3.3. Konut Yapı Kooperatifinin Faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifine Bağlılık Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK'ya bağlılık) ve bağımsız değişken (KYK'nin faaliyetleri) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.7'deki gibidir.

**Tablo 4.7: Konut Yapı Kooperatifinin Faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifine Bağlılık Korelasyon Tablosu ve Serpme Diyagramı**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | -,110* |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,032   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | -,110* | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,032   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |



Korelasyon katsayısı ( $r = -0,110$ ) olarak hesaplanmıştır. Tablo 4.7 incelendiğinde; KYK'nın faaliyetleri ile KYK'ya bağlılık arasında 0,05 önem düzeyinde,  $P = 0,032$  seviyesinde, çok zayıf, negatif yönlü ilişki görülmektedir. Ancak, serpme grafiği incelendiğinde noktaların rasgele dağıldığı ve değişkenler arasında bir ilişki olmadığı görülmektedir.

#### 4.7.3.4. Konut Yapı Kooperatifinin Pazarlama Faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifine Bağlılık Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK'ya bağlılık) ve bağımsız değişken (KYK'nın pazarlama faaliyetleri) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.8'deki gibidir.

**Tablo 4.8: Konut Yapı Kooperatifinin Pazarlama Faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifine Bağlılık Korelasyon Tablosu**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | ,788** |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,000   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | ,788** | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,000   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |

Tablo 4.8'e göre; KYK yöneticilerine güven ile KYK'ya bağlılık arasında 0,01 önem düzeyinde,  $P = 0,000$  seviyesinde, yüksek güçte, pozitif yönlü ve anlamlı bir ilişki vardır. Korelasyon katsayısı ( $r = 0,788$ ) olarak hesaplanmıştır. Buna göre; KYK'nın pazarlama faaliyetleri arttıkça, ortakların kooperatife bağlılığının da artacağı söylenebilir.

#### 4.7.3.5. Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Birbirine Güveni ile Konut Yapı Kooperatifi İşlemlerine Güven Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK işlemlerine güven) ve bağımsız değişken (KYK ortaklarına güven) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.9'daki gibidir.

**Tablo 4.9: Konut Yapı Kooperatifinin Ortaklarının Birbirine Güveni ile Konut Yapı Kooperatifi İşlemlerine Güven Korelasyon Tablosu**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | ,465** |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,000   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | ,465** | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,000   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |

Tablo 4.9'a göre; KYK ortaklarına güven ile KYK işlemlerine güven arasında 0,01 önem düzeyinde, P=0,000 seviyesinde, zayıf, pozitif yönlü ve anlamlı bir ilişki vardır. Korelasyon katsayısı (r=0,465) olarak hesaplanmıştır. Buna göre; KYK ortaklarının birbirine olan güveni arttıkça, kooperatif işlemlerine olan güvenin de artacağı söylenebilir.

#### 4.7.3.6. Konut Yapı Kooperatifi Yöneticilerine Güven ile Konut Yapı Kooperatifi İşlemlerine Güven Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK işlemlerine güven) ve bağımsız değişken (KYK yöneticilerine güven) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.10'daki gibidir.

**Tablo 4.10: Konut Yapı Kooperatifi Yöneticilerine Güven ile Konut Yapı Kooperatifi İşlemlerine Güven Korelasyon Tablosu**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | ,560** |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,000   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | ,560** | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,000   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |

Tablo 4.10'a göre; KYK yöneticilerine güven ile KYK işlemlerine güven arasında 0,01 önem düzeyinde, P=0,000 seviyesinde, orta güçte, pozitif yönlü ve anlamlı bir ilişki vardır. Korelasyon katsayısı (r=0,560) olarak hesaplanmıştır. Buna göre; KYK yöneticilerine güven arttıkça, kooperatif işlemlerine olan güvenin de artacağı söylenebilir.

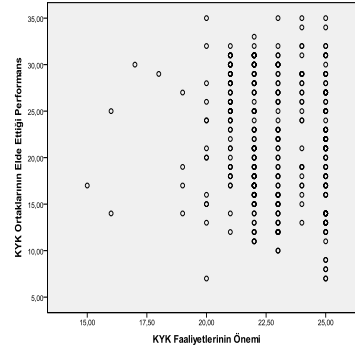
#### 4.7.3.7. Konut Yapı Kooperatifi Faaliyetlerinin Önemi ile Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Elde Ettiği Performans Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK Ortaklarının elde ettiği performans) ve bağımsız değişken (KYK faaliyetlerinin önemi) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.11'deki gibidir.



**Tablo 4.11: Konut Yapı Kooperatifi Faaliyetlerinin Önemi ile Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Elde Ettiği Performans Korelasyon Tablosu ve Serpme Diyagramı**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | -,115* |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,025   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | -,115* | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,025   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |



Tablo 4.11'e göre; KYK faaliyetlerinin önemi ile KYK ortaklarının elde ettiği performans arasında 0,05 önem düzeyinde,  $P=0,025$  seviyesinde çok zayıf, negatif yönlü bir ilişki görülmektedir. Korelasyon katsayısı ( $r=-0,115$ ) olarak hesaplanmıştır. Ancak, serpme grafiği incelendiğinde noktaların rasgele dağıldığı ve değişkenler arasında bir ilişki olmadığı görülmektedir.

#### 4.7.3.8. Konut Yapı Kooperatifinin Pazarlama Faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifi İşlemlerine Güven Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK işlemlerine güven) ve bağımsız değişken (KYK'nın Pazarlama Faaliyetleri) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.12'deki gibidir.

**Tablo 4.12: Konut Yapı Kooperatifinin Pazarlama Faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifi İşlemlerine Güven Korelasyon Tablosu**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | ,787** |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,000   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | ,787** | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,000   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |

Tablo 4.12'ye göre; KYK'nın pazarlama faaliyetleri ile KYK işlemlerine güven arasında 0,01 önem düzeyinde,  $P=0,000$  seviyesinde, yüksek güçte, pozitif yönlü ve anlamlı bir ilişki vardır. Korelasyon katsayısı ( $r=0,787$ ) olarak hesaplanmıştır. Buna göre; KYK'nın pazarlama faaliyetleri arttıkça, kooperatif işlemlerine olan güvenin de artacağı söylenebilir.

#### 4.7.3.9. Konut Yapı Kooperatifinin Pazarlama Faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Elde Ettiği Performans Arasındaki İlişki

Araştırmadaki bağımlı değişken (KYK Ortaklarının Elde Ettiği Performans) ve bağımsız değişken (KYK'nın Pazarlama Faaliyetleri) arasındaki korelasyon analizine (Pearson korelasyon) ilişkin sonuçlar aşağıda Tablo 4.13'deki gibidir.

**Tablo 4.13: Konut Yapı Kooperatifinin Pazarlama Faaliyetleri ile Konut Yapı Kooperatifi Ortaklarının Elde Ettiği Performans Korelasyon Tablosu**

|   |                     | 1      | 2      |
|---|---------------------|--------|--------|
| 1 | Pearson Correlation | 1      | ,755** |
|   | Sig. (2-tailed)     |        | ,000   |
|   | N                   | 379    | 379    |
| 2 | Pearson Correlation | ,755** | 1      |
|   | Sig. (2-tailed)     | ,000   |        |
|   | N                   | 379    | 379    |

Tablo 4.13'e göre; KYK'nın pazarlama faaliyetleri ile KYK ortaklarının elde ettiği performans arasında 0,01 önem düzeyinde, P=0,000 seviyesinde, yüksek güçte, pozitif yönlü ve anlamlı bir ilişki vardır. Korelasyon katsayısı ( $r=0,755$ ) olarak hesaplanmıştır. Buna göre; KYK'nın pazarlama faaliyetleri arttıkça, ortakların elde ettiği performansın da artacağı söylenebilir.

Araştırma amacına uygun olarak oluşturulan 9 hipotezin ilişki durumları, yönleri ve şiddetleri yukarıdaki korelasyon analizleriyle belirlenmiştir. Bu analizler sonucunda elde edilen anlamlılık, korelasyon katsayıları ve hipotez değerlendirmesi Tablo 4.14'de gösterilmiştir.

**Tablo 4.14: Hipotez Test Sonuçları ve Yorumları**

İki grup arasındaki farkın ya da zaman içerisindeki değişimin rastlantısal olup olmadığına karar verebilmek için hipotez testlerinden yararlanılır (Baş, 2006:152).

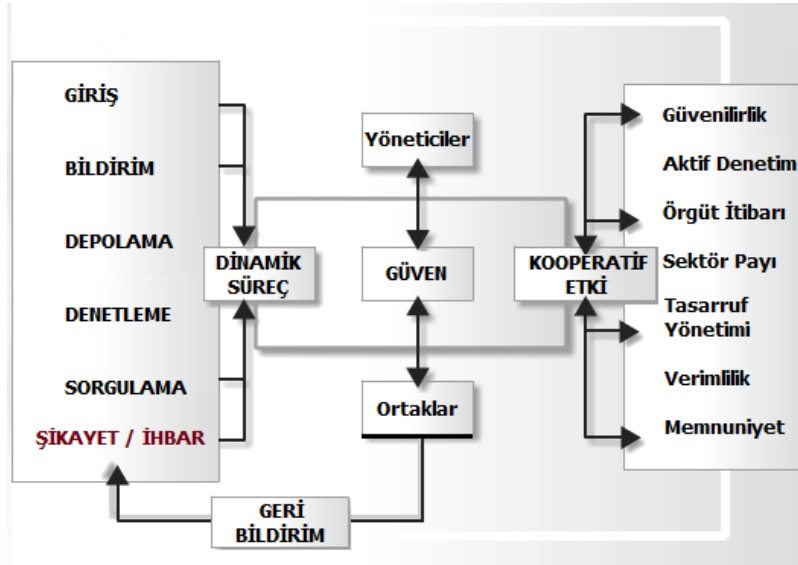
|                      | <i>r</i> | <i>Sig.</i> | <i>Sonuç</i> | <i>Yorum</i>   |
|----------------------|----------|-------------|--------------|--|
| <b>H<sub>1</sub></b> | 0,653    | ,000        | Kabul Edildi | Yöneticilere güven, ortakların kooperatife daha fazla bağlanmalarını sağlamaktadır.  |
| <b>H<sub>2</sub></b> | 0,499    | ,000        | Kabul Edildi | Ortağın, diğer ortaklara güveninin artmasıyla kooperatif yapıya olan bağlılığı da artmaktadır.   |
| <b>H<sub>3</sub></b> | - 0,110  | ,032        | Reddedildi   | <b>Kooperatifin ortaklarına yönelik gerçekleştirdiği faaliyetler, direk olarak ortakların kooperatife bağlılığını etkilememektedir.</b>                                      |
| <b>H<sub>4</sub></b> | 0,788    | ,000        | Kabul Edildi | Ortağın konut seçiminde yetkilerin kooperatife olmasını istemesi ve ortaklık hakkının kooperatif tarafından pazarlanabilmesi ortağın kooperatife bağlılığını arttırmaktadır. |
| <b>H<sub>5</sub></b> | 0,465    | ,000        | Kabul Edildi | Ortaklara duyulan güven, kooperatif yönetiminin temsiliyle kooperatif adına gerçekleştirilecek işlemlere olan güveni etkilemektedir.   |
| <b>H<sub>6</sub></b> | 0,560    | ,000        | Kabul Edildi | Kooperatif yöneticilerine duyulan güven, kooperatif işlemlerine olan güveni doğrudan etkilemektedir. Bu ilişki kooperatif imajını yönlendirmektedir.                         |
| <b>H<sub>7</sub></b> | - 0,115  | ,025        | Reddedildi   | <b>Kooperatifin gerçekleştirdiği faaliyetlerin doğrudan ortakların performans ve tatminini etkilemediği tespit edilmiştir.</b>   |

|                |       |      |              |   |
|----------------|-------|------|--------------|---|
| H <sub>8</sub> | 0,787 | ,000 | Kabul Edildi | Kooperatif yönetiminin kooperatif adına gerçekleştireceği işlemlere güven, kooperatif yöneticilerinin gerçekleştireceği pazarlama-tutundurma faaliyetlerinin artmasıyla artacaktır. |
| H <sub>9</sub> | 0,755 | ,000 | Kabul Edildi | Ortakların ortaklık hisselerinin pazarlamasını kooperatifin yapması vb. pazarlama faaliyetleri, ortakların kooperatiften beklediği kooperatif etkiyi karşılamaktadır.               |

### 5. Yeni Bir Yaklaşım: Fonksiyonel Değişim Modeli

Fonksiyonel değişim modeli, konut yapı kooperatiflerinde açık sistemi ve iç denetimi benimseyen, kooperatif örgütlere yönelik yeni bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımla ulaşılmak istenen sonuçlar; mevcut sisteme işlevsellik getirerek örgütsel güven düzeyini arttırmak, inşaat sektöründeki kooperatifler hakkında olumlu imaj yaratmak, şeffaflık, memnuniyet, İlgili Bakanlık\* denetimi, iç denetim ve kıt kaynaklarla maksimum verim elde edilmesini sağlamaktır.

#### Şekil 5.1: Fonksiyonel Değişim Modeli



#### 5.1. Fonksiyonel Değişim Modeli'nin Amaçları

Yapı sektörü analiz edildiğinde görülmektedir ki yatırımcıların sektör değerlendirmesinde uzun yıllar konut yapı kooperatifleri öne çıkmıştır. Ancak son zamanlarda özel şirketlerinde rekabet ortamına uyarak fiyat indirmesi ve markalaşmaya önem vermesi, yatırımcı gözünde pozitif bir etki bırakmış, buna paralel olarak konut

\* 1163 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "İlgili bakanlık deyiminden, bu Kanun kapsamındaki tarımsal amaçlı kooperatifler ve üst kuruluşları için Tarım ve Köyşleri Bakanlığı, yapı kooperatifleri ve üst kuruluşları için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve diğer kooperatifler ve üst kuruluşlar için ise Sanayi ve Ticaret Bakanlığı anlaşılır."

yapı kooperatiflerinde çıkan yolsuzluk haberleri de yatırımcı gözünde negatif bir etki bırakmıştır. Sunulan fonksiyonel değişim modeli sadece yapısal ve denetimsel sorunları çözme amacı değil, konut yapı kooperatiflerinin halk nezdinde ki negatif etkisini silmek, prestijlerini ve güvenilirliklerini arttırmak amacı da taşımaktadır.

Mevcut sistemin eksiklikleri incelenerek geliştirilen “Fonksiyonel Değişim Modeli” bildirim kavramını denetim mekanizmasının temel yapı taşı olarak tanımlamaktadır. Bu modelin amaçlarından birisi de kooperatif ortaklarına ve 3. şahıslara yasal çerçeve içerisinde sorgulama hakkı sağlamaktır. Modelin mevcut sisteme entegrasyonu veritabanında biriken veriler zamanla işlenerek anlamlı birer bilgiye dönüşecektir. Sunulan model, denetim eksikliğini, dolayısıyla da güven ihtiyacını maksimum seviyede gidermeyi hedeflemektedir. Klasik denetim anlayışından ayrı bir yol izlenerek hazırlanan modelde denetim kavramı, bildirim kavramına endekslenmiştir. Teknolojik gelişmelere paralel olarak konut yapı kooperatiflerine belirli zaman dilimlerinde online bildirim yaptırılması ilgili Bakanlık veritabanında bilgi ihtiyacını karşılayacak yeterli kapasitenin oluşumunu sağlayacaktır.

Fonksiyonel değişim modelinde sicil bireysellikten çıkartılıp konut yapı kooperatiflerine, kurucu ortaklarına ve müteahhit firmalara yansıtılmış, bilgi yönetim sistemi kullanarak hem ilgili Bakanlık personeline hem de şahıslara sorgulama olanağı sağlanmaya çalışılmıştır.

#### **Fonksiyonel Değişim Modeli’nin Başlıca Amaçları;**

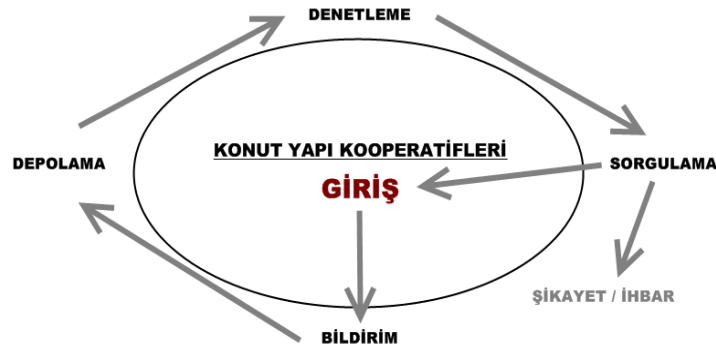
- İlgili Bakanlık verilerini çoğaltmak,
- Akademik araştırmalar için gerekli bilgileri sağlamak,
- Denetim mekanizmasını iç ve dış olarak aktif etmek,
- Güven ihtiyacını karşılamak,
- Kooperatifzede\* oluşumunu engellemek,
- Yolsuzluğun ve usulsüzlüğün önüne geçmek,
- Konut yapı kooperatiflerinin itibarını yükseltmek,
- Şeffaflık ilkesinin uygulanmasını sağlamak,
- Kooperatif grubun tasarruflarını doğru yönetmek,
- Kooperatifçilik eğitimini gerekli kılmak,
- Sektörler arasındaki pazar payını arttırmak,
- İlgili Bakanlığın iş yükünü hafifletmek,
- Kooperatiflerin denetimini maksimum düzeye çıkartmaktır.

---

\* Kooperatiflerden maddi ve/veya manevi zarar gören kişi veya kurum.

## 5.2. Fonksiyonel Değişim Modelinin Yapısı ve Süreçleri

Şekil 5.2: Model Süreçleri



Geliştirilen model 5 süreçten oluşmaktadır (Bkz. Şekil 5.2). Bu süreçler sisteme giriş, bildirim, depolama, denetleme ve sorgulamadır. Açık sisteme sahip modelde öz denetim imkânı sunulmuştur. Sorgulama sonuçları kooperatif ortakları tarafından da denetime tabi tutulmakta, gerçek dışı beyanlar geri bildirim yoluyla iletilebilmektedir.

### 5.2.1. Sisteme Giriş

Bu bölüm konut yapı kooperatiflerinin sisteme ilk kaydı ve daha sonrasında bildirim girişleri için tasarlanmıştır. Kooperatiflerin online bildirim yapmak için ilgili bakanlığın web sayfasına girmesi, ilk kaydın yapılması, şifre değişim işlemleri, veri girişini yaparak bildirim gerçekleştirilmesi ve önizleme sürecini kapsamaktadır.

### 5.2.2. Durum Bildirimi

Bildirimler genel olarak yazılı yapılmaktadır. Konut yapı kooperatiflerinin yapıları incelendiğinde ise en uygun bildirim şeklinin online bildirim olduğu tespit edilmiştir. Elektronik ortamda online bildirim sayesinde işlemler hızlanmakta, bilgi paylaşımı artmakta, İlgili Bakanlığın denetimi kolaylaşmaktadır. Bildirime konu olan şey, kooperatifin belirtilen tarihteki durumudur. Belirtilen tarihte kooperatifi ve ortakları ilgilendiren tüm bilgiler “Kooperatif Durum Bildirim” sayfasından online olarak girilir ve Bakanlık tarafından onaylandıktan sonrada sisteme kaydedilir.

Yapılacak bildirimlerin gerçekleşme süresinin uzunluğu kısaltılabilir veya esnetilebilir. Ancak esnetilmesinde eşzaman kavramının yitirilmesi sakıncası vardır. Bugün ki durumu bildirirken, bu durumun sorgu sistemine geç yansımaları modele aykırıdır. Bu yüzden mümkün olduğunca kısa sürede bildirimler veritabanına girilmeli ve incelenerek onaylanmalıdır.

### 5.2.3. Veri Depolaması ve Denetlemesi

Konut yapı kooperatiflerinin ilgili bakanlık web sayfasından online olarak gerçekleştirecekleri bildirimler veritabanına kaydedildikten sonra incelenir ve yine ilgili bakanlık personeline onaylanır. Bu süreç sonunda sisteme giriş izni verilir ve onaydan sonra sistemden sorgulama yapılabilir.

Depolanan bilgiler periyodlar halinde denetlenerek beyanların doğruluğu araştırılır. Olası bir ihbar halinde hızlı bir şekilde sisteme erişilerek girilen bilgiler ile kooperatifin durumu karşılaştırılır ve farklılıklar varsa gerekli denetimler ilgili personel tarafından gerçekleştirilir.

#### 5.2.4. Sorgulama Eylemi

Kooperatiflerin veri girişini tamamlamasının ardından depolanarak onaylanan bildirim formları sistemde kullanıma açılır. Bu formlar gerek ortaklar gerekse 3. şahıslar tarafından web sitesinden sorgulanabilir. Sorgulama sistemi, ortakların ve/veya 3. şahısların kooperatifi denetleyici ve bilgi edinici eylemlerde bulunmasının zor olduğu durumlarda denetim yapma imkânı sunmaktadır.

#### Sorgulama eyleminin faydaları;

- Kooperatife ait güncel yönetim bilgilerine erişebilme,
- Müteahhit firma hakkında bilgi edinebilme,
- Yöneticiler hakkında bilgi edinebilme,
- Yapıların son durumunu görsel ve yazılı olarak öğrenebilme,
- İç denetimi gerçekleştirebilme,
- Güven ihtiyacını karşılaştırabilme,
- Yapıların planlarını inceleyebilme,
- Geçici tapuları ve sahiplerini görebilme,
- Ortakların toplam daire başı ortaklık paylarını görebilme,
- Beyan edilen bilgileri gerçek bilgilerle karşılaştırabilme.

#### 5.2.5. Şikâyet ve İhbar

Türkiye’de 2004-2005 yıllarında 1.891 konut yapı kooperatifi hakkında yolsuzluk şikâyeti yapılmıştır (Günay, 2009:38). Bu rakam konut yapı kooperatiflerinde yaşanan yolsuzluk ve usulsüzlük olaylarına en somut örnektir. Binlerce konut yapı kooperatifinin sürekli olarak İlgili Bakanlık tarafından denetlenmesi mümkün değildir. Bu durumda devreye kooperatif grup girmelidir. Ortaklar online sistemde gelişmeleri takip ederken, aynı zamanda da bir iç denetim gerçekleştirmiş olurlar. Bu iç denetimden verim alınabilmesi için de şüpheli durumların şikâyet ve ihbar erişimiyle bildirilmesi gerekmektedir.

Mevcut sistemde kooperatiflerle ilgili şikâyetler klasik usulde yapılmakta olup uzun süren bir süreç doğurmaktadır. Bu süreç içerisinde şikâyet veya ihbara yönelik araştırma yapılması için ilgili Bakanlığın yeterli personeli bulunmadığından sonuç almak çok güçleşmektedir. Geliştirilen modelin sağladığı hızlı erişim imkânıyla konut yapı kooperatifi ortakları veya 3. şahıslar T.C. kimlik numaralarını girerek online takip sayfasında kooperatifle ilgili şikâyetlerini veya usulsüzlük halinde ihbarlarını yapabilmektedir. Sisteme düşen bu ihbarları sorumlu personel de hızlı bir şekilde takip

edebilmekte ve gerekli eşleştirmeleri yapabilmektedir. Konut yapı kooperatiflerinde şikâyet ve ihbarın önemi çok yüksektir.

## **6. Sonuç**

Konut yapı kooperatiflerinde güven ilişkisi konulu çalışmamızın amacı, konut yapı kooperatifi ortakları ile ortak oldukları kooperatifin yöneticilerine, diğer ortaklara ve kooperatif işlemlerine güvenleri arasındaki ilişkileri incelemektir. Araştırmada ayrıca ortakların elde ettikleri performansları, kooperatife bağlılıkları ve kooperatif faaliyetlerin önemi de incelenmektedir.

Araştırma sonuçlarına göre, konut yapı kooperatifine bağlılık ile üç farklı değişken olan yöneticiye güven, ortaklara güven ve kooperatif işlemlerine güven arasında pozitif ve anlamlı bir ilişki saptanmıştır. Bağlılığın tüm güven faktörleriyle doğrudan bağlantılı olması, kooperatif içerisinde örgütsel güvenin önemini ortaya koymaktadır. Elde edilen bulgulara göre güvensiz bir ortamda ortakların kooperatife bağlılığı azalacaktır. Bu durum, gelecekte konut kooperatiflerinin varlığını tehlikeye sokacak bir itibar kaybına sebep olacaktır.

Konut yapı kooperatifinin bilgilendirici dergi, broşür yollaması, online takip sunması, kendisiyle ilgili bilanço vermesi ve yönetim kurulunda ortağın bölgesinden bir temsilci bulunması gibi faaliyetlerinin değerlendirildiği; konut yapı kooperatifi faaliyetleri ile konut yapı kooperatifine bağlılık arasında araştırma sonucunda anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. Kooperatifin ortaklarına karşı gerçekleştireceği faaliyetler direk olarak ortakların kooperatife bağlılığı etkilemeyecektir.

Araştırmada elde edilen bulgulara göre, kooperatifin pazarlama faaliyetleri ile ortakların kooperatife bağlılığı arasında pozitif ve anlamlı bir ilişki vardır. Pazarlama faaliyetlerinin de güvenle ilişkili olduğu düşünüldüğünde, kooperatife bağlılığı dolaylı yoldan yine güven sağlamaktadır. Ayrıca pazarlama faaliyetleri, kooperatif işlemlerine güveni yüksek düzeyde etkilemektedir.

Kooperatif işlemlerine güven ile yöneticilere güven arasında anlamlı bir ilişki vardır. Ortaklar yöneticilere güvendikleri ölçüde kooperatif işlemlerine de güvenmektedir. Kooperatif işlemleri de yine yetkili organ yönetim kurulu tarafından yürütüldüğünden bu durum olasıdır.

Konut yapı kooperatifi faaliyetlerinin önemi ile konut yapı kooperatifi ortaklarının elde ettiği performans arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. Kooperatifin gerçekleştirdiği faaliyetler, doğrudan ortakların performans ve tatminini etkilememektedir.

Kooperatif etki, konut yapı kooperatiflerinde maddi tasarruf, arzuların karşılanması, alınan hizmet tatmini gibi beklentilerden oluşabilir. Araştırma sonucunda bu beklentiler ile konut yapı kooperatifinin pazarlama faaliyetleri arasında yüksek güçte, anlamlı ve pozitif bir ilişki tespit edilmiştir. Bu ilişkiye göre; pazarlama faaliyetlerinin artması, kooperatif ortaklarının elde edeceği performans ve tatmini arttırmaktadır.

Araştırmada ortakların dörtte birinin kooperatif ortağı olmayı tavsiye etmediği, üçte birinin ise kararsız olduğu saptanmıştır. Tavsiye etmeyen ortakların tamamı,

kararsızların ise büyük bir çoğunluğu kooperatif yönetimine güvenmemektedir. Ortakların referans durumları genel bir güvensizliğin olduğunu göstermektedir. Bu bulgulara göre konut yapı kooperatiflerinde güven sorunu bulunmaktadır ve bu sorunun kaynaklarının tespit edilerek biran önce giderilmesi gerekmektedir.

Araştırma sonucunda karşılanamayan güven ihtiyacının konut yapı kooperatiflerinde çok fazla olduğu kanısına varılmıştır. Güven, konut yapı kooperatifi içerisinde çok boyutlu bir değişkene dönüşmektedir. Etkileri bakımından kooperatif içerisinde dolaylı veya doğrudan, ortaklara yönelik her bağlantıda aktif olmaktadır. Konut yapı kooperatifi yöneticileri bu derece önemli bir kavramı mutlaka önemsemelidir. Mevcut buldukları kooperatif için önemsemedikleri güven duygusu, ortakların gelecekte kooperatiflerle iş birliği yapma isteğini düşürecektir. Konut yapı kooperatifi yöneticileri ortaklara yönelik bilgilendirme broşürleri, açıklayıcı bilanço tabloları ve mutlaka online hizmet takibi sunmalıdır. Ortaklar ile kooperatif arasındaki ilişkinin giderek yatırımsal hala dönüşmesi sonucunda, ortağın aradan çekilerek banka-kooperatif ilişkisinin kurulduğu sistemde online takip hizmeti, iç denetim imkanı sunacak, ortakların gözünde yöneticileri şeffaflaştıracak ve konut yapı kooperatifine olan güvenini arttıracaktır. Güvenin artması demek, konut yapı kooperatifi itibarının inşaat sektöründe tekrar yükselmesi demektir. İtibarın yükselmesi, birey ekonomilerinin bu kooperatifleri talep etmesi, daha fazla konut yapı kooperatifinin kurulması ve tasarrufların doğru yönetilmesini teşvik etmek demektir.

#### **Araştırmadan elde edilen sonuçlara göre sunulan öneriler;**

- Kooperatif yöneticileri, içinde buldukları örgüt içerisinde ortakların güven ihtiyaçlarını önemsemeli ve gerekli çözümler getirmelidir.
- Kooperatif yöneticileri, yönetim kurulu içerisindeki illegal oluşumları önlemeli ve ortakların genel kurula aktif katılımlarını sağlamalıdır.
- Kooperatif ortakları, kooperatifin tüm aktif hareketlerini dönem dönem denetlemeli ve gerekirse ilgili bakanlığa yazılı şikâyette bulunarak hakkını aramalıdır.
- Kooperatif ortakları, zamanla yönetime karşı azalan güven duygularının temelinde iç denetim eksikliğinin olduğunu bilincinde olmalı ve kooperatiflerin yaptığı tüm genel kurul toplantılarına katılmalıdır.
- Denetçi seçim şartlarına, en az bir denetçinin Meslek Yüksek Okulları'nın "Kooperatifçilik" programından mezun olma şartı eklenmelidir.

#### **Fonksiyonel Değişim Modeli Önerileri;**

- Bildirime dayalı ortak veritabanı oluşturulmalıdır.
- Kooperatif sistem içerisindeki aktörlere kooperatif sicili hazırlanmalıdır.
- Ortaklara sorgulama imkânı vererek iç denetim aktifleştirilmelidir.
- Genel kurul toplantılarına katılımın artırılmasına yönelik önleyici düzenlemeler yapılmalıdır.



- Ortakların mevduat güvenliklerinin sağlanması için kooperatif yönetimine ek olarak “ortaklar mali sorumlusu” seçilmeli ve yetkilendirilmelidir.
- Kooperatif içerisinde faiz tahsilâtının yapılandırılarak ortağın kooperatife bağlılığının devam etmesi sağlanmalıdır.
- Kooperatif ile müteahhit firma arasında kötü niyetli ilişkiden doğabilecek mülk zararlarının önlenmesi için inşaatı yüklenici firmalara gerekli yasal sorumluluklar tayin edilmelidir.
- Ortakların eşitlik hakkının sadece oy kullanmada değil kooperatif örgüt içinde de faal olması için ortaklık payları ortak veritabanıyla dış sorgulamalara açılmalıdır.
- Ortak veritabanı kullanımıyla amaçlanan iç denetimin geri dönüşümlü olabilmesi için online şikayet ve ihbar sistemi kurulmalıdır.
- Konutların ortaklardan habersiz bir şekilde başka kişilere de satılmasının önlenmesi amacıyla geçici tapu sistemi kurularak taslak yapıların kişilere tanımlanması yapılmalıdır.
- İlgili yasal düzenlemeler yapılarak ortak veritabanına girilecek veri ve evraklarda kasti yanlışlığın suç ve cezası belirlenmelidir.

#### **Kaynakça**

- Akgül, A. & Çevik, O. (2005). *İstatistiksel analiz teknikleri*. Ankara: Emek Ofset Matbaası.
- Baş, T. (2006). *Anket nasıl hazırlanır? Nasıl uygulanır? Nasıl değerlendirilir?*. Ankara: Seçkin Yayınevi.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı. (2010). *Yapı kooperatiflerinin ve üst kuruluşlarının denetimi ile ilgili görevlendirilecek personel ve denetimi hakkında tüzük*. Ankara.
- Börü, D. (2012). Örgütlerde güven ortamının yaratılmasında ilk adım. <http://www.ecoturk.com>.
- Demircan, N. & Ceylan, A. (2010). Örgütsel güven kavramı: Nedenleri ve sonuçları. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 10(2), 139-150.
- Günay, M. (2009). Konut yapı kooperatifleri misyonu gereği yarı özerk kamu kurumu statüsüne kavuşturulmalıdır. *İstanbul Ticaret Üniversitesi S.B.E. Dergisi*, 8(15), 33-49.
- ICA. (2010) *Cooperative in housing – Starting housing projects*. Sourcebook for Cooperatives in Housing, United States.
- İşcan, Ö. F. & Sayın, U. (2010). Örgütsel adalet, iş tatmini ve örgütsel güven arasındaki ilişki. *Atatürk Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 24(4), 195-216.
- Kramer, R. M. & Tyler T. R. (1996). *Trust in organizations: Frontiers of theory and research*. London: Sage Publications.

- Lecompte, M. D. & Preissle, J. (1982). Problems of reliability and validity in ethnographic research. *Review of Educational Research*, 52(1), 31-60.
- McKnight, D. H., Choudhury V. & Kacmar, C. (2002). Developing and validating trust measures for e-Commerce: An integrative typology. *Information Systems Research*, 13(3), 334-359.
- Rutter, J. (2002). From the sociology of trust towards a sociology of e-trust. *International Journal of New Product Development & Innovation Management*, 2(4), 371-385.
- Ward, P. & Meyer, S. (2009). Trust, social quality and wellbeing: A sociological exegesis. *Development and Society*, 38(2), 339-363.
- Williams, A. S. (2007). *Statistics for Business and Economics*. U.S.A: Thomson Higher Education.
- Yıldırım, A. & Şimşek, H. (2005). *Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri*. Ankara: Seçkin Yayınevi.
- Yıldırım, M. (2010). Kamu yönetimine güven: e-Devlet açısından bir inceleme. *C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 11(1), 1-19.