

## HOLLANDA'DA KONUT POLİTİKALARI VE İPOTEKLİ KREDİ SİSTEMİ

G. Pelin SARIOĞLU

**Alındı:** 04.09.2006; **Son Metin:** 19.10.2007

**Anahtar Sözcükler:** ev sahipliği; sosyal kiralık konut; ipotekli kredi sistemi; Hollanda; Türkiye.

### GİRİŞ

Hollanda'da, İkinci Dünya Savaşı sonrası başlatılan sosyal konut politikası 1990'lara kadar yaygın olarak devam ettirilmiş ve ülke, sosyal konut açısından Avrupa'daki en büyük stoklardan birine sahip olmuştur (1). Hollanda, son dönemde Türkiye'de çok tartışılan ipotekli kredi konusunda da oturmuş ve oldukça çeşitlenmiş bir finansman sistemine sahiptir.

Makalenin ilk bölümünde Hollanda'daki konut politikalarıyla ilgili kısa bir tarihçe verilmekte, ardından da sistemdeki ana aktörler (konut birlikleri, belediyeler ve hanehalkları) incelenmektedir. Ayrıca, Hollanda'da sistemin işleminde yaşamsal rolü olan ipotekli kredi sisteminin (*mortgage*) nasıl çalıştığı anlatılmaktadır. Son olarak da, bu veriler, Mart 2007'de yürürlüğe giren Türkiye'deki ipotekli kredi sistemiyle karşılaştırılmaktadır.

### KONUT POLİTİKALARININ TARİHÇESİ

Hollanda'da geleneksel olarak konut, piyasa mekanizmasına bırakılmadan devlet eliyle çözülmesi gereken bir sorun olarak görülmüştür. Son dönemlerde ev sahipliğini (2) artırmaya yönelik politikalara karşın, hala Avrupa'daki en yüksek sosyal konut ortalamalarından birine sahiptir; % 45 (WBO, 2002).

Hollanda sosyal konut politikalarının tarihi 1800'lerin son dönemlerine kadar gider. Örneğin, 1890'da, konut piyasasında 40 sosyal konut birliği yer almaktaydı. Bu rakam, 1913'te 301'e, 1922'de de 1341'e yükselmiştir (Aedes, 2003, 8). Ancak asıl gelişmeler, 1901'de Konut Yasasının (*Housing Act*) yürürlüğe girmesinden sonra gözlenmiştir. Bu yasa, konut stokunun daha çok nicel özellikleri ile ilgilidir ve temel yaşam koşullarını sağlamayı hedeflemiştir. Ayrıca, yerel yapı şartnameleri, kentsel plan uygulamaları ve sosyal konut inşasına yönelik mali destekler de içermektedir. Bu yasanın sağladığı olanaklar özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Hollanda'da

1. Bu makale, danışmanlığını Prof. Dr. Murat Balamir'in yaptığı ve çalışmaları halen devam eden "Entry to Home Ownership: A Comparison between Turkey and the Netherlands" başlıklı doktora tezi için University of Groningen'de yapılan araştırmalar çerçevesinde hazırlanmıştır. Çalışmadaki yardımlarından dolayı Prof.Dr. Pieter H. Pellenberg, Dr. Pieter R.A.Terpstra ve Dr. G. H. Heins'a teşekkür ederim.

2. Makalede ev sahibi terimi, kendi konutunda oturan (*owner occupier*) hanehalkları için kullanılmaktadır.

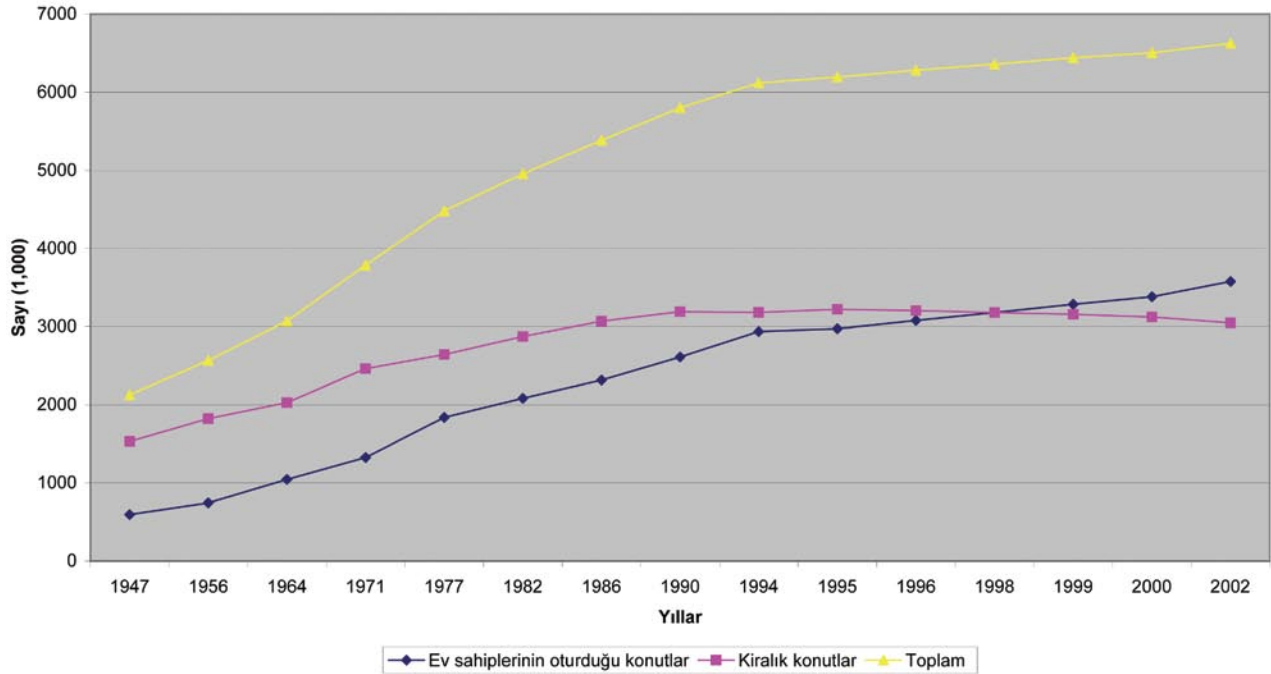
ortaya çıkan büyük konut açığını çözmek için tam olarak kullanılmaya başlanmıştır (Vrom, 1997).

Konut açığı 1947 nüfus sayımına göre 300,000 birim olarak hesaplanmıştı. Bu durum, hanehalkı sayısının hızlı artışı ile daha da kötüye gitmiştir. Bu sebeple acil ihtiyaç, konut kalitesini artırmaktan çok barınma sorunu olmuştur (Aedes, 2003). Yeni inşa edilen dönemin sosyal konutları, fiyat kısıtlamaları nedeniyle küçük çift katlı konut birimleri ve ortak girişli az katlı apartman daireleridir (Boelhouwer, 2002).

Bu ciddi açığı kapatmak için, büyük ölçüde kaynak destekleri gerekmektedir. Bu da kamu müdahalesini kaçınılmaz kılıyordu. Bu durum, savaş sonrası refah devleti politikalarının benimsenip yaygınlaştırılmasıyla iyice hız kazandı (Boelhouwer, 2002). Kira denetimi, kira yardımı gibi geliştirilen bir takım araçların da yardımıyla, Hollanda, Batı Avrupa'da sosyal konut açısından önde gelen ülkelerden biri haline gelmişti (Dieleman ve van Kepmen, 1994). 1958'de yıllık konut üretimi 89,000 birim iken bu rakam 1967'de yaklaşık 125,000'e yükseldi. Bu yüksek yıllık üretim düzeyi ancak toplu üretim ile mümkün olabilmiştir (Aedes, 2003). Bu nedenle, ilk dönem sosyal konutların aksine, 1960 ve 1970'lerde üretilen konutlar genellikle büyük apartman toplulukları olmuştur (Boelhouwer, 2002).

1960'larda, piyasa merkezli bir konut sistemine geçmek için çalışmalar yapıldıysa da başarılı olunamamıştır. Bu başarısızlıkta en büyük etken, savaş sonrası doğan neslin artık ayrı hanehalkı oluşturmaya başlaması ve konut talebini savaş sonrası dönemde olduğu gibi tekrar artırmasıdır. Bu yüzden, piyasa yerine, artan talebi yine devlet karşılamak zorunda kalmıştır (Dieleman ve van Kepmen, 1994). Devletin konut arzındaki merkezi rolü 1970'lerde de devam etmiştir. Bu dönemdeki önemli gelişmelerden biri, kendi konutunda oturan hanehalklarının oluşturduğu stokun beklenmedik şekilde artması ve 1974-1978 yılları arasında % 40'tan % 60'a çıkmasıdır. 1977'de ilk kez, ev sahipliğini destekleyebilmek için sosyal konutları satmak zorunluluğu ile karşılaşmıştır (Boelhouwer, 2002). Bu dönemde, devletin ev sahipliğini desteklemek ile ilgili niyet ve uyguladığı kolaylaştırıcı politikalara rağmen, konut stokundaki sonuçlar tamamen farklı olmuştur: Ev sahipliği yerine, yine kiralık konut stoku büyüme göstermiştir (Boelhouwer, 2002). Kamu kiralık sektör için uygulanan politikaların başarısı ev sahipliği yerine kiracılığın tercih edilmesine sebep olmuştur.

1980'lerin başı itibarıyla, Avrupa'da liberal eğilimler tüm politikaları etkilemeye başlamış olsa da, Hollanda konut sisteminde bu yöndeki temel değişiklikler ancak 1990'ların sonunda başlayabilmiştir. Diğer Batı Avrupa ülkelerinin aksine, 1970-1990 döneminde, konut için yapılan devlet harcamaları artmaya devam etmiştir (Boelhouwer ve Van der Heijden, 1992). Devletin konut konusundaki geleneksel rolü ancak 1980'lerin sonunda sorgulanmaya başlanmıştır. 1989'da "Doksanlarda Konut (*Housing in Nineties*) Yasası"nın yürürlüğe girmesi ile merkezi hükümet, sorumluluklarını belediyeler ve konut birliklerine dağıtarak azaltmıştır (Dieleman ve van Kempen, 1994). Bu yasa ile ev sahipleri ve tüketiciler arasında piyasaya uygun bir ortam yaratılmaya çalışılmıştır. Ayrıca, kural ve düzenlemeler, ilgili tarafların işlerini daha kolay yürütebileceği şekilde basitleştirilmiştir (3). Bu dönemde, konut gereksiniminin devlet desteğiyle karşılanması zorunluluğu konusunda baskın olan görüş geçerliğini yitirmiştir (Boelhouwer, 2002). Devletin, konut piyasasındaki baskın rolüne artık gerek kalmamıştır (Vrom, 1997).



**Resim 1.** Hollanda'da Mülkiyet Biçimlerine göre II. Dünya Savaşı Sonrası inşa edilen konut sayısı (Vrom, 1997; ve Statline).

Bu politika farklılığının ortaya çıkışındaki ilk neden devletin konut üretimindeki temel rolünün getirdiği ağır mali sorumluluklardı. Artık bu yük, ekonomik olarak savunulamayacak duruma gelmişti (Vrom, 1997). İkinci neden de, konut stokunun nicel olarak yeterince büyümüş olmasıdır. Savaş sonrası 50 yıldır uygulanan politikalar hedeflenen amaca ulaşmış ve konut açığı sorununu yok etmiştir. Bu süre zarfında konut stoku yaklaşık 3,5 kat büyüyerek toplam 2,126,000 birimden 6,626,900 birime çıkmıştır (**Resim 1**)(4).

Ancak, üretilen konutlar bu süre zarfında eskimiş ve tamir-bakım ve onarıma ihtiyaç duyar hale gelmiştir. Dolayısı ile, sorun artık yeni konut birimi üretmekten çok varolanların muhafazası ve ömrünün uzatılması olmuştur. Bu sorunların ortak çözümü için geliştirilen yeni politikalar, tüm Avrupa'da etkisini gösteren liberal hareketten nasibini alarak merkezi hükümet yerine yerel hükümetlere görev ve sorumluluklar verecek şekilde hazırlanmıştır.

Yarım yüzyıldan fazla bir süre boyunca yaygın olarak kiracılığın özendirilmesi hanehalklarının mülkiyet seçimlerini etkilemişti. 2000'lerin başında, "21.Yüzyılda Konut (*Housing in the 21st Century*)" adıyla yürürlüğe giren genelge, bireylerin konut gereksinimlerini karşılamak için yapacakları mülkiyet seçimlerinde, sosyal adaleti bozmadan, onlara opsiyon vermeyi amaçlıyordu (5). Diğer bir deyişle, kiracılık ve ev sahipliği için eş fırsatlar yaratarak hanehalklarının kendi gereksinim ve isteklerine uygun tercihi yapmaları amaçlanmaktaydı. Ancak, bu genelgenin "hanehalklarına daha çok seçme hakkı verilmiştir" iddiası, tutarsız olduğu gerekçesiyle bir çok araştırmacı tarafından eleştirilmiştir (Priemus, 2001; Boelhouwer, 2002). Yazarlar, söylenenin aksine Hollanda'da hala seçme özgürlüğünü hanehalklarına veren yansız bir mülkiyet politikası olmadığına inanmaktadırlar. Priemus (2001) ve Boelhouwer (2002)'ye göre, devlet gelir yüksek olduğu zaman ev sahipliğini, düşük olduğunda ise kiracılığı özendirmekte ve hanehalkları adına bu seçimi en baştan kendisi yapmaktadır.

4.1945'den önce özel kiralık sektörün tüm konut stoku içindeki payı oldukça fazladır ancak II. Dünya Savaşı sonrası uygulanan politikalarla bu oran giderek azalmıştır. 1974'de tüm stokun %25'i ([www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl)), 1990'ların başında ise sadece % 13'ü özel kiralık sektöre ait hale gelmiştir (ter Rele and van Steen, 2001).

5."Mavi alanlar" ile nehir, deniz, göl ya da kanal gibi tüm su öğeleri kapsamaktadır. Van der Steen (2006)'e göre, geleneksel olarak denizci olan bu toplum, kent yaşamında da su ile iletişimini güçlü tutmaya çalışmıştır.

Yine de, günümüz Hollanda konut politikası, savaş sonrası döneme göre, toplumun bireyselleşmesine daha fazla olanak veren, farklı konut tercihlerine daha uygun, ev sahipliğini destekleyen ve kentsel kaliteyi artırmaya yöneliktir. Özel girişimciler daha çok sorumluluk almaları için desteklenmekte, kentsel bölgelerdeki yeşil ve mavi (6) alanların artırılması için daha çok çaba sarfedilmektedir (Heins, 2005).

## HOLLANDA KONUT SİSTEMİNDEKİ OYUNCULAR

Hollanda'da konut kesiminin örgütlenmesinde, üç ana oyuncu bulunmaktadır: Bunlar, belediyeler, konut birlikleri (*housing associations*) ve hanehalkları'dır (Vrom, 1997).

### BELEDİYE - YEREL KONUT YETKİLİ BİRİMLERİ (*Housing Authorities*)

Belediyeler, 1990 sonrası ortaya çıkan politikalarla konut alanında denetim kazanmışlardır. Daha önce kendi başlarına bir konut politikası oluşturma ve yürütme yetkileri bulunmamaktaydı. Ancak bugün, idareleri altında bulunan kentsel alanların konut arz ve talebini dengelemekle yükümlüdürler. Nüfusu 300,000'i geçen belediyeler, merkezi hükümetten ayrıca yardım alabilirler. Bu yardımlar kiralık veya mülk konut stokunun yaratılmasında, yeni inşa veya yenileme amaçlı kullanılabilir (Vrom, 1997).

Belediye bünyesinde çalışan yerel konut yetkili birimleri (*housing authorities*), konut birlikleri ile beraber kiralık konut inşası ve bakımından sorumludur. Ancak 1990 sonrası dönemde, bu yerel birimler konut birliklerine dönüştürülmeye başlanmıştır. 1990'dan 1996'ya kadar belediyelerdeki konut yetkili birimlerinin sahip olduğu konut sayısı 213,000'den 63,000'e düşmüştür (Vrom, 1997). Böylece hem merkezi hem de yerel birimlerin konut konusundaki görev ve sorumlulukları azaltılmaktadır.

### KONUT BİRLİKLERİ (*Housing Associations*)

Konut birlikleri devletin konut politikasındaki baş ortaklarından. Özel girişimcilerden farklı olarak, elde edilen kârları yine konutla ilgili yatırımlar için kullanılabilir. Konutların inşası ve bakımı için gerekli sermaye devletten alınmaktadır. Hemen hemen hiç mali riskleri olmayan konut birliklerinin kendi isteklerine göre yatırım yapma özgürlükleri ise oldukça kısıtlıdır (Vrom, 1997).

Devletin sosyal konut politikasına aracılık eden konut birliklerinden başka, özel sahipler de kiralık sektörde pay sahibidir. Ancak bunların konut stokundaki payları, hem sosyal sahiplere (yani konut birliklerine) hem de diğer Avrupa ülkelerindeki özel sahiplere göre oldukça düşüktür (Vrom, 1997). 2002'de, konut stokunun tamamında 2,275,000 sosyal ve 646,000 özel sahip bulunmaktaydı (7).

### HANEHALKLARI

Hanehalkları ev sahibi veya kiracıdır. Hollanda'da her iki mülkiyet rejimi altındaki hanehalkları da farklı politikalarla desteklenmektedir. Konut yardımı ve İkinci Dünya Savaşı'ndan beri devam eden kira denetimi uygulamaları kiracılığın desteklenmesinde önemli role sahiptir. Diğer taraftan, ev sahipleri için gelişmiş bir ipotekli kredi sistemi ve bu sistem içinde faiz giderlerinin tamamının gelir vergisinden düşülebilmesi gibi olanaklar mevcuttur. Bu, Avrupa'da oldukça az rastlanan bir seçenektir. Ayrıca, Hollanda'daki konut satın alımında tipik borç/değer oranı (*loan/value ratio*), OECD ülkeleri içindeki en yüksek değer olan % 90'a ulaşmaktadır (8).

6. [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

7. [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl).

8. [WWW.OECD.ORG](http://WWW.OECD.ORG). 2004 yılı için geçerli olan tipik borç-değer (*loan-to-value*) oranları bazı OECD üye ülkeleri için şöyledir:

ABD: % 78; Almanya: % 67; Avustralya: % 65; Avusturya: % 60; Belçika: % 83; Danimarka: % 80; Finlandiya: % 75; Fransa: % 67; Hollanda: % 90; İngiltere: % 69; İrlanda: % 66; İspanya: % 7; İsveç: % 77; İtalya: % 55; Japonya: % 7; Kanada: % 75; Portekiz: % 83; Yunanistan: % 75

[http://www.oilis.oecd.org/olis/2004doc.nsf/43bb6130e5e86e5fc12569fa005d004c/02e405c3b73b9515c1256ec000794a41/\\$FILE/IT00175524.PDF](http://www.oilis.oecd.org/olis/2004doc.nsf/43bb6130e5e86e5fc12569fa005d004c/02e405c3b73b9515c1256ec000794a41/$FILE/IT00175524.PDF): s. 18.

Tek kişilik hanehalkları	İki kişilik hanehalkları	Üç veya daha fazla kişiden oluşan hanehalkları	AÇIKLAMA
% 50 Kira Yardımı	65 yaş ve üzeri ve özürlü hanehalkları için % 50 kira yardımı	65 yaş ve üzeri ve özürlü hanehalkları için % 50 kira yardımı	Tek ve iki kişilik hanehalkları için € 427,46 ile liberalleşme sınırı arasındaki kira farkının, üç ve daha fazla kişiden oluşan hanehalkları için ise € 458,32 ile liberalleşme sınırı arasındaki kira farkının % 50'si kira yardımudur.
		% 75 kira yardımı	Hanehalkı üç veya daha fazla kişiden oluşuyorsa, kira bedeli € 458.32'ye kadar % 75'lik yardım geçerlidir.
% 75 kira yardımı	% 75 kira yardımı		Hanehalkı bir veya iki kişiden oluşuyorsa ve kira değeri € 298.59 ile € 427.46 arasında ise standart kiranın üzerindeki değer için % 75'i kira yardımudur.
% 100 kira yardımı	% 100 kira yardımı	% 100 kira yardımı	Standart kiradan yüksek, konut kalite sınırına (€ 298.59) kadar olan kiralarda yapılan yardım
STANDART KİRA			Hanehalkının ödemesi gereken standart kira (hanehalkının büyüklüğüne ve gelirine göre € 162.45; € 164.27 veya € 166.08 olabilir)

**Tablo 1.** Kira Yardım Açıklama Tablosu. Değerler, 2001 yılı için geçerli değerlerdir ([www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)).

## KİRACILAR

Hollanda kira politikası, genel olarak, ilki 1979'da yürürlüğe giren Konut Kiracılığı (Residential tenancies) Yasası ile belirlenmektedir. Bu yasaya göre, kira senede bir kez artırılabilir ve bu artış devletin belirlediği orandan daha fazla olamaz. Bu yasa, öngördüğü kira kontrolüne ek olarak, konut kalitesine göre en yüksek kira değerinin belirlenmesi için "puan değer sistemi" (*point value system*) de öngörmüştür. Ancak bu kurallar, kirası sadece belirli bir seviyeden düşük konutlar için geçerlidir (Vrom, 1997).

Kiracılar için, ayrıca, hanehalkının gelirinden bağımsız olarak kullanılabilen konut veya yere özgü mali yardımlar (*object subsidies*) 1990'lara kadar yaygın olarak kullanılmaktaydı. Bu tip yere özgü mali yardımlar yeni yapım işlerinde olduğu kadar, iyileştirme için de kullanılabilirdi. Ancak, taşınmazlara ait mali yardımların verimli olmadığı ve amaç dışı kullanıma açık olduğu anlaşılınca, 1990'lar itibarıyla, kullanıcıya özgü mali yardımlar (*subject subsidies*) uygulamasına başlandı. Kullanıcıyı hedef alan bu tip mali yardımlar, hanehalkının gelirine, hanehalkı büyüklüğüne ve konutun kirasına bağlı olarak belirlenmektedir (Vrom, 1997).

Hanehalkının kendisinin ödemesi beklenen standart bir kira seviyesi bulunmaktadır. Bu standart kira, hanehalkının gelirine, büyüklüğüne ve yaşına bağlı olarak değişmektedir. 2001’de, örneğin, en düşük gelir grubu için aylık standart kiralar:

2 veya daha fazla kişiye sahip 65 yaş ve üzeri hanehalkları için € 162.45

65 yaş üzeri tek kişilik hanehalkları için € 164.27

65 yaşından küçük tüm hanehalkları için € 166.08’idi (6).

Standart kiranın üzerindeki kira değerleri için üç tip yardım yapılmaktadır (*housing benefit*):

**% 100 yardım:** Kirası, kaliteli konut sınırı olan € 298.59’a kadar olan konutlarda, hanehalkının ödemekle yükümlü olduğu standart kira ile konutun gerçek kirası arasındaki farkın tamamı devlet tarafından karşılanmaktadır. Örneğin, hanehalkı tek kişilik 65 yaş üzeri bir hanehalkı ise ve kirası € 280 olan bir konutta oturuyorsa € 115,73 ( $280-164.27 = € 115,73$ ) yardım yapılmaktadır.

**% 75 yardım:** Konutun kirası € 458.32 ile € 298.59 arasında ise, devlet standart kira ile gerçek kira arasındaki farkın % 75’ini öder. Örneğin, hanehalkı € 166.08 standart kira ödüyor ve € 450 değerinde bir konutta oturuyorsa, devlet € 212,94 ( $450-166.08 = 283,2$ )x 0.75 = 212,94) yardım yapmaktadır.

**% 50 yardım:** Sadece 65 yaş ve üzeri, tek kişilik veya özürli hanehalkları kullanabilir. Kirası € 427.46 (bir veya iki kişilik hanehalkı için), □ 458.32’yi (üç veya daha büyük hanehalkları için) aşan konutlarda devlet, standart kiraya ek olarak farkın % 50’sini karşılamaktadır (6).

Sadece en yüksek kira seviyesi (*liberalisation limit*) altındaki konutlar için kira yardımı yapılmaktadır. Ayrıca, geliri belirli bir seviyenin üzerinde olan hanehalkları da yardımdan yararlanamaz. Bu değer de yine hanehalkı büyüklüğüne (bir kişilik-iki ve daha fazla kişilik) ve yaş (65 yaş ve üzeri-65 yaş altı) bağlı olarak değişmektedir.

İster taşınmaz ister kullanıcı mali yardımı olsun, uygulanan bu politikalar stok üzerinde etkilidir. Pellenberg ve Van Steen (2005)’e göre, hanehalkları bir mülkiyet biçiminden veya bir konut tipinden diğerine geçerken konut piyasasındaki yeniden yerleşme zincirini (*relocation chain*) engellemektedirler. Bu yazarlara göre, hanehalkları bu geçişleri yaparken teorik olarak beklendiği gibi davranmaz ve dolaylı olarak stokta her kategoride yeterince konut arzının oluşmasını engellemektedir. Diğer bir deyişle, bu şekilde konut ve hanehalkları arasında yanlış eşleşmeler oluşmaktadır.

Dieleman ve Van Kempen’e (1994) göre Hollanda’da kiralık sektörde iki tip yanlış eşleşme mevcuttur: Pahalı olmayan (*inexpensive*) ve pahalı (*expensive*) yanlış eşleşmeleri. İlki, konut birimi görece düşük bir kiraya sahipken hanehalkının görece yüksek gelire sahip olması şeklindedir. Bu durumda, görece zengin hanehalkları görece ucuz konutlarda oturmakta ve dolayısı ile gelirine oranla ödemesi beklenen kiradan daha azını ödemektedir. Aynı çalışmanın sonuçlarına göre, 1986’da 640,000 olan pahalı olmayan eşleşme, 1990’da 730,000’e yükselmiştir.

Pahalı yanlış eşleşme ise tam tersidir: Konut, hanehalkının gelirine göre yapması beklenen konut harcamasından daha yüksek değere sahiptir. Aradaki farkı kapamak için de hanehalkı yüksek miktarda konut yardımı alıyor demektir. Bu yanlış eşleşme, gereksiz konut yardımlarını

karşılama için devlete fazladan yük getirmektedir. Her iki tip yanlış eşleşme de, hanehalkının konut için ödemesi gereken standarttan daha az konut harcaması yaptığını göstermektedir (Dieleman ve van Kempen, 1994). Pahalı yanlış eşleşme, Konut, Mekansal Planlama ve Çevre Bakanlığı'nun bu çalışmada verilen 1986 ve 1990'daki sonuçlarına göre kiracıların %5-6'sında görülmektedir.

Hollanda, bu sistemi seneler önce başlatmış, ve zaman içinde eksikliklerini gidermiştir. Oturmuş bu sisteme artık sadece senelik güncellemeler yapılmaktadır. Türkiye'de bu derecede gelişmiş bir kira yardım politikası oluşturulması oldukça zaman ve emek isteyen bir iş olacaktır. Ayrıca, Türkiye gibi çok farklı alt konut piyasalarına sahip bir ülkede merkezi seviyedeki uygulamaya ek olarak yerel seviyede ek düzenlemeler de gerekebilir. Hollanda'da € 162.45, € 164.27 gibi birbirine çok yakın temel değerlerin belirlenmesi devletin en ince detayları göz önüne alarak bu değerleri hesapladığı şeklinde yorumlanmakta ve hanehalkları tarafından olumlu şekilde karşılanmaktadır. Ancak Türkiye'de kira yardımında iki kategori arasındaki 2 YTL'lik hassas fark inandırıcı bulunmayabilir. Dolayısıyla, sadece temel kira değerlerinin belirlenmesi bile muhtemel tartışmalara açık olacaktır. Bu tip bir uygulamanın Türkiye'de oluşturulması ancak çok kararlı bir hükümet ve sabırlı bir çalışma ile mümkün olabilir.

#### EV SAHİPLERİ

Hollanda, geleneksel olarak kiracı bir toplum olmuştur. Ev sahipliği için ise ipotekli kredi sistemi dışında doğrudan bir politika yakın zamana kadar geliştirilmemiştir. Ev sahipliği oranı diğer Avrupa ülkelerine göre genelde düşük olmuştur. 1947'de, Hollanda'da ev sahipliği oranı sadece % 28 idi. Zamanla bu oran artış göstermiş ve 1998'de ilk kez kiracılık oranını geçmiştir (**Resim 1**). 2002'de, bu rakam % 56'ya ulaşmıştır (WBO, 2002). Ev sahipliğinin teşvikinde en önemli politika ipotekli kredi faizinin tamamının gelir vergisinden düşülebilmesi olmuştur. Bunun yanı sıra, kiralık bir konutu satın almak isteyen hanehalkları için 'geçiş desteği' gibi araçlar ve Ulusal İpotek Garantörü (NHG) kurumlar da ev sahipliğini desteklemek amacıyla kullanılmaktadır.

2000 yılında yeni konut genelgesinin (*Housing Memorandum*) "İnsanlar ne ister, nerede yaşar?" (*What people want, where people live?*) yürürlüğe girmesiyle 2010 yılına kadar ev sahipliği oranının %65'e çıkarılması hedeflenmiştir (Vrom, 1997). Bu hedefe ulaşılması için yaklaşık 700,000 kiralık konutun satılması gerekmektedir. Ancak hükümetin bunu başarması çok zor görülmektedir (Boelhouwer ve Neuteboom; 2003). Bunun temel nedeni olarak yazarlar, konut fiyatlarındaki yüksek artışları ve kiralık stoktaki kiraların hala düşük olmasını göstermektedir.

2001'de, "Ev Sahipliğini Teşvik Yasası" (*Promotion of Owner Occupied Housing-BEW*) yürürlüğe girmiştir. Bu yasa, talep açısından gelire bağlı 30 yıl süreli bir yardımın oluşturulmasını, arz açısından ise, kiralık konutların konut birlikleri aracılığı ile düşük fiyata satılmasını (piyasa değerinin % 80'i kadar) öngörmekteydi. Bu tip devlet müdahalesi İngiltere'de uygulanan oturanın alım hakkı (*right to buy*) politikasına benzerliktedir (Boelhouwer ve Neutoboom, 2003). Bu yasa, ev sahipliğini dolaylı olarak teşvik etmektedir. Bu nedenle, yasanın olumlu etkilerinden, hedeflenen düşük gelirli gruplar yerine yüksek gelir grupları yararlanmıştır. En yüksek ipotekli kredi miktarı, özellikle düşük gelir gruplarının konut alması için yetersiz kalmıştır, dolayısıyla uygulama düşük gelirli hanehalkları için beklenen faydayı sağlamamıştır.

9. [WWW.NHG.NL](http://WWW.NHG.NL), 2005 yılı için geçerli değerdir. NHG her sene bu değeri yeniden belirlemektedir.

Bunlara ek olarak, Ulusal İpotek Garantörü (Nationale Hypotheek Garantie-NHG) de ev sahipliğini teşvik eden bir kurumdur. NHG, hanehalkının bankaya olan borcunun garantörü olup ödeme gücünü ile karşılaştığında borcu üstlenmektedir. Genelde uzun süreli bir geri ödeme planı olduğu için, gelecekteki belirsizlikler (boşanma, eşlerden birinin ölümü, gelirden azalma gibi) karşısında böyle bir kurumun varlığı hanehalkını rahatlatmaktadır. Bu kurumun güvencesinden faydalanmak için ipotekli kredi değeri € 250,000'den az olmalıdır (9).

Ayrıca, NHG'nin garantörlük yapabilmesi için, hanehalkları gelirlerinin sadece belirli bir oranını geri ödeme olarak kullanabilir. Yaş gurubu, gelir ve faiz oranına göre belirlenen "kredi gideri / gelir" değerinin aşıldığı durumda NHG'nin garantörlüğü ortadan kalkar. 2005 yılı için geçerli değerler şöyledir (Tablo 2):

Yıllık brüt gelir (18-65 yaş)	Faiz oranı	
	% 5,50- % 6,0	% 6,001- % 6,50
€ 16,500	% 28,3	% 28,6
€ 18,000	% 30,2	% 30,9
€ 37,000	% 30,5	% 31,3
€ 47,500	% 30,8	% 31,8
€ 45,000	% 31,6	% 32,5
€ 50,000	% 32,8	% 33,7

Tablo 2. NHG garantörlüğü için gerekli Hh gelir-yaş-faiz oranı ilişkisi ([www.rabobank.nl](http://www.rabobank.nl)).

Bu tablodan şu sonuç çıkmaktadır; 18-65 yaşları arasında, yıllık brüt geliri 47,500 olan bir kişinin aylık ipotek kredi giderleri gelirinin % 30,6'ını aşmamalıdır. Faiz oranı % 6'dan fazla olan bir ipotek kullanılmışsa, bu oran % 31,8'dir. Bu şartları sağlamayan ipotekli kredilerde NHG garantörlüğünden yararlanamaz.

### KONUT FİNANSMANI: HOLLANDA İPOTEKLİ KREDİ SİSTEMİ

Hollanda konut finansman sistemi, hanehalklarının farklı taleplerine cevap verebilen oldukça çeşitlendirilmiş bir sistemdir. Sadece taraflar arası ilişkileri düzenlemekten ibaret olmayan bu sistemde, konut stokundaki aktörlerin hareket alanları birbirlerini tamamlayıcı şekilde tanımlanmış ve keskin çizgilerle birbirinden ayrılmıştır. NHG, aktörlerin hareketlerine göre gerektiğinde hanehalklarına mali destek sağlayarak sistemin düzgün çalışmasına yardım etmektedir. Bu süreçte alıcılar, devlet, konut birlikleri, bankalar, ipotekli kredi danışman şirketleri, NHG, emlakçı ve konut şirketleri yer almaktadır.

Bir hanehalkı ev satın almak istediğinde ilk adım emlakçı, konut birliği veya konut şirketi aracılığı ile uygun konut birimini bulmaktır. Daha sonra, aklında belirli bir konut ve fiyat ile hanehalkı, bankadan ya da ipotekli kredi yöntemini finansal yatırım olarak kullanan fon ve sandıklardan ne kadar ipotekli kredi alabileceğini araştırır. Bankanın vereceği ipotekli kredi değeri, hanehalkının geliri ve konutun değerine bağlı olarak belirlenir. Genel olarak, ipotekli kredi alabilmek için temel şart başvuran kişinin düzenli bir gelirinin olmasıdır. Ortalama olarak, yıllık gelirin 4-5 katı kadar ipotekli kredi alınabilir.

Bankaların değişen faiz oranlarında, farklı ödeme sürelerine sahip ipotekli kredi önerileri vardır. Bazı ipotekli krediler hanehalkının isteğine göre hayat sigortası ile beraber düzenlenebilir. Bazı ipotekli kredilerde ise



10. [www.hypotheekpocket.nl](http://www.hypotheekpocket.nl)

yatırılan aylık ödemeler borsada değerlendirilebilir. Hanehalkı eğer bunun sonunda borsada bir kazanç elde ederse, bu kazancı borçtan düşebilir ya da kendi kullanabilir. Seçenekler o kadar çeşitlidir ki, hangi tip ipotekli kredinin alınacağına karar vermek bireyler açısından uzun bir zaman gerektirir. Burada, ipotekli kredi danışman şirketleri (*hypotheek adviseur*) devreye girer. Bu şirketler, hanehalkının isteklerine göre en uygun ipotekli kredi seçeneklerini araştırır ve bunları olumlu ve olumsuz yanlarıyla birlikte bir dosyada sunar. Bu danışmanlığın sonucunda, hanehalkı son kararı verir ve konut alınır.

Konutun alımı iki sözleşme ile olur: Birincisi banka ile hanehalkı arasında ipotekli kredi koşulları üzerine, ikincisi ise konutun sahibi ile hanehalkı arasında satın alım işi ile ilgilidir. İpotekli kredi sözleşmesi genelde 30 yıllık (*looptijd*) yapılır. Bu süre içinde fazinin tamamı ödenir ve hanehalkı konutun borcunu kapatabilmek için birikim yapmış olur. Bu birikim konutun borcundan fazla ise hanehalkına tasarruf olarak döner, az ise yeni bir ipotekli kredi anlaşması yapılır. Ayrıca, anlaşma yapılırken, hanehalkına bir ya da iki senelik düşünme hakkı (*denktijd*) verilir. Bu süre içinde hanehalkı ipotekli kredi anlaşmasını iptal edip başka bir mali kuruluştan ipotekli kredi alabilir. Anlaşma sırasında hanehalkı NHG güvencesinden yararlanmak istiyorsa ipotek miktarının % 0,28'i kadar komisyon bedelini NHG'ye öder (10).

Anlaşma genel anlamda 30 sene için olur ancak alıcı ve finansal kuruluş belli bir süre için sözleşme şartlarını sabitler. Buna sabitlenmiş sözleşme süresi (*vast*) denir ve anlaşma şartlarının geçerli olacağı süreyi gösterir. Faiz oranları çok düşükse, örneğin, hanehalkı sabitlenmiş sözleşme süresini uzun tutmak ister. Normal şartlarda 5'er yıllık sabitlenmiş sözleşmelere çok sık rastlanır. Sabitlenmiş sözleşme süresi örneğin 6 seneyse, 6 sene sonunda alıcı ve banka yeniden bir araya gelir ve sözleşmenin şartlarını değiştirebilir. Hanehalkı eğer isterse bir başka bankadan ipotekli kredi alarak eski sözleşmeyi feshedebilir veya banka değişen ekonomik şartlar sebebiyle faiz oranını artırabilir. Buluşmada, bu şartların geçerli olacağı yeni süre (*vast*) belirlenir. Her anlaşmadan sonra düşünme zamanı (*denktijd*) yine vardır. Düşünme süresi ve süreli bağlama dışında anlaşmada yapılacak değişiklikler için hanehalkı ceza (*boeterente*) ödemek zorundadır (10).

Geri ödemeler sırasında hanehalkı ikinci kez ipotekli kredi alıp konutu iyileştirme için harcayabilir. Hatta iyileştirme için kullanılacak olan ipotekli kredi miktarı ilk anlaşmada belirtilebilir ve toplam tutara eklenebilir böylece ikinci bir noter masrafı verilmemiş olur. Ayrıca, ilk mali kurumu değiştirip başka bir bankadan ipotekli kredi almak da mümkündür. Sistem hanehalklarının bu tip taleplerine cevap verecek esneklikte olup bunlara ek olarak, hanehalkı kullandığı ipotekli kredi için bazı mali vergi olanaklarından (*fiscaal voordeel*) yararlanabilir. Örneğin bankaya ödenen % 1'lik komisyon, noter masrafları, NHG'ye ödenen komisyon ve değişiklik cezası (*boeterente*) vergi iadesi olarak geri alınabilir (10).

Daha iyi anlayabilmek için konu bir örnek üzerinden şu şekilde açıklanabilir: Hanehalkı emlakçı aracılığı ile satın almak istediği konutu belirler. Hollanda'da her konutun bir temel değeri (*WOZ waard*) vardır. Bu değer, belediye tarafından belirlenir ve konutun piyasa değerinden daha düşüktür (örnekte A). Bu değer, hanehalkının kira gideri olmadığı için bir tür "gelir" olarak kabul edilir. Alıcı ve satıcı arasındaki anlaşma genelde daha yüksek bir fiyat üzerinden olur (*deal price-B*). Konut için yangın-sel gibi hasarlara karşı sigorta yaptırılmak istenirse, bu anlaşma

11. İlgili banka, Hollanda'nın ipotekli kredi konusunda en önemli bankalarından biri olan Radobank'tir.

12. [www.radobank.nl](http://www.radobank.nl).

değeri kullanılır. Ancak hayat sigortası yaptırılmak istenirse, son fiyat (C) kullanılır. Anlaşma değerine noter gibi ilave masraflar da eklenerek son fiyat belirlenir (C). Bu değer, bankadan alınacak olan ipotekli kredi değeridir.

Konutun temel değeri (WOZ) (A) = € 106,000

Anlaşma değeri (deal) (B) = € 116,000 (Bu değer üzerinden sigorta yapılır).

Son fiyat (C) = € 123,000 (Bu değer üzerinden ipotekli kredi başvurusu yapılır).

Ne kadar ipotekli krediye ihtiyacı olduğunu öğrenen hanehalkı, daha sonra parasal sorununu çözmek için bir bankaya başvurur. İlgili banka (11) aşağıdaki sorular karşılığında hanehalkının ne kadar ipotekli kredi alabileceğini belirler:

- Başvuran kişinin aylık geliri,
- Varsa eşinin aylık geliri,
- Çiftin bir başka finans kurumuna borcu olup olmadığı,
- Yaşları,
- Çiftin çocuk için eski eşe ödemekle yükümlü olduğu nafaka vb. olup olmadığı,
- Çiftin herhangi birinin kendine ait konut olup olmadığı, varsa değeri,
- Birikim düzeyi

	İpotekli kredi başvurusunu yapan esas kişi	Eş
Aylık gelir	€ 1500	€ 750
Yaş	29	27
Geçici gelirin dahil olup olmadığı	Hayır	Hayır
Herhangi bir mali kuruma borç olup olmadığı	Hayır	Hayır
Çocuk için ödeme olup olmadığı	Hayır	Hayır
Sahip olunan konut olup olmadığı	Hayır	Hayır
Birikim düzeyi	Hayır	Hayır

Tablo 3. İpotekli kredi almak isteyen örnek hanehalkının özellikleri.

Bu özelliklere sahip bir hanehalkı bankaya başvurduğunda € 125, 400 değerinde, aylık brüt € 705 (net € 498) geri ödemeli 30 yıllık bir ipotekli kredi alabilir. Satın alınan konut yeni ise en yüksek € 123, 600, eski ise en yüksek € 115,800 değerinde olabilir (12). Hanehalkı brüt aylık ödemeleri yapar ancak daha sonra bunu vergi iadesi olarak geri alabilir. Böylece, hanehalkının net olarak ödediği aylık miktar € 498 olur, diğer bir deyişle hanehalkı toplam gelirinin % 22.1'sini ipotekli kredi geri ödemeleri olarak kullanır.

Hollanda'da hanehalkı yıllık ödediği faizin tamamını vergi iadesiyle geri alabilmektedir. Ancak bu süre içinde kira ödemediği için, hanehalkının bir çeşit ek geliri varmış gibi kabul edilir. Bu sebeple, kredili ipotek faizinin tamamı yerine konutun WOZ değeri üzerinden hesaplanan değeri vergi iadesinden düşebilir. Örneğin, hanehalkının yıllık toplam € 9000 ipotekli kredi faizi ödediğini varsayalım. Konutun WOZ değeri üstünde hesaplanan değeri de € 500 olsun. Bu verilere göre, hanehalkı faizin tamamı olan € 9000 yerine ancak € 8500 (9000-500=8500)'ı vergi iadesinde kullanabilir (10).

Hanehalkı mali bir zorlukla karşılaştığı zaman, banka durumun geçici olup olmadığının belirlenmesi için hanehalkına bir süre tanyabilir. Sorun kalıcı bir sorundan kaynaklanıyorsa, hanehalkı (alım işlemi sırasında NHG'ye ödeme yaptıysa, ipotekli kredi NHG'li ise), NHG'ye başvurur. aksi durumda, banka konuta el koyar, satarak kullanılan krediyi geri alam yoluna gider. İpotekli kredinin NHG'li olduğu durumda (yani hanehalkı alış sırasında NHG'ye ödeme yaptıysa), NHG, konutun satışından gelecek geliri de kullanarak bankaya olan toplam borcu öder. Örneğin konutun € 110,000'e satıldığını düşünelim. Kullanılan ipotekli kredi ile satış miktarı arasındaki fark (123,000-110,000= € 13,000) NHG tarafından bankaya ödenir. Hanehalkı mali açıdan çok kötü durumda ise, NHG bu miktarı (€ 13,000) hibe edebilir. Ancak genelde, hanehalkı bu miktarı düşük faiz ile NHG'ye geri ödemekle yükümlüdür.

### TÜRKİYE'DE İPOTEKLI KREDİ SİSTEMİ

Türkiye'de piyasadaki belirsizlikler ve yüksek enflasyon oranları nedeniyle uzun süreler bir konut finansmanı sistemi kurulması mümkün olamamıştır. Ancak, yakın dönemde meydana gelen ekonomik büyüme, artan gelirler ve düşen faiz oranları bir finansman modeli arama çalışmalarını başlatmıştı (Lea, 2006). Bu çalışmalar yasalardan önce de piyasadaki olumlu gelişmeler sebebiyle bankalar düşük faiz ve uzun geri ödeme planlarıyla tüketicilere konut kredisi sunuyorlardı. Kamuoyunda uzun süre gündemde kalan tartışmaların sonucunda, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 21.02. 2007'de kabul edilmiş ve 06.03.2007 tarihinde 26454 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu kanun, aslında tamamen yeni bir sistem önerisinden ziyade konut finansmanı ile ilgili çeşitli düzenlemelerin bir araya getirilmiş halidir: Sermaye Piyasası Kanunu (2499), İcra ve İflas Kanunu (2004), Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (4077), Finansal Kiralama Kanunu (3226), Toplu Konut Kanunu (2985), Gider Vergileri Kanunu (6802), Harçlar Kanunu (492), Damga Vergisi Kanunu (488) ve Katma Değer Vergisi Kanunu (3065) gibi kanunların çeşitli maddelerinde düzenlemeler yapılmıştır.

Yeni düzenlemeyle, konut kredisi veren bankalara ek olarak, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından uygun görülen finansal şirketler de konut satın alımı için hanehalklarına borç verebilecektir. Ayrıca gayrimenkul değerlendirme konusunda Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) tarafından yetki verilmiş kişi veya kurumlar, konut değerlemesi yaparak verilecek kredi miktarının belirlenmesinde görev alacaktır. Hazine Müsteşarlığı ipotekli kredi sistemindeki sigorta ile ilgili düzenlemeleri, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin görüşünü alarak yapar. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise ipotekli konut kredisi kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanı için esasları Türkiye Bankalar Birliği'nin görüşünü alarak belirler.

İpotekli kredi sistemi ile Türkiye'de her hangi bir tip konut satın almak mümkündür: Şehir içinde ya da dışında apartman dairesi, müstakil konut, yazlık olabilir. Konutun yaşı da kredi alımında önemli değildir. Burada sadece en önemli kısıt satın alınacak konutun inşasının tamamlanmış olması ve yapı kullanma izninin alınmış olmasıdır. Yapı kullanma izninin alınmış olması şartı ile, yasal olmayan konuta talebin kısmen de olsa azaltılması mümkün olabilecektir.

13. Birinci örnek, İş Bankası konut kredisi, ikinci örnek ise Akbank esas alınarak yapılmıştır.

Türkiye’de ipotekli krediden ister ev sahibi ister kiracı olsun kredi alma koşullarını sağlayan tüm hanehalkları yararlanabilir. Kredi koşullarına uygunluk, hanehalkının aylık geliri ile geri ödemeleri yapabileceğini göstermesi ile mümkün olabilmektedir. Hollanda’da ise, farklı hanehalkı özelliklerine, örneğin ilk kez ev sahibi olacaklar, belirli yaş grupları ve/veya alt gelir grupları için teşvik edici düzenlemeler mali kuruluştan önce devlet tarafından belirlenmekteydi. Bu tip teşvikler Türkiye ipotekli kredi kanununda yer almamaktadır. Yapı kullanma iznine getirilen zorunluluk gibi kanuna eklenecek başka birkaç madde ile Türkiye konut stokundaki gelişmeleri kontrol altına almak mümkün olabilecekti. Bu fırsat değerlendirilememiştir. Ayrıca, ev sahibi hanehalklarına ikinci konut için kiracılarla aynı kredi kolaylıklarının sağlanması yakın gelecekte Türkiye’de ev sahipliği oranının daha da artacağını göstermektedir.

Bu özetten sonra önceki bölümde verilen Hollanda örneğine benzer çalışma bir Türkiye için şöyle sonuçlar vermektedir (13):

Aylık geliri 2250 YTL olan bir hanehalkı, gelirin % 22’si geri ödeme olacak şekilde, yani aylık 495 YTL, ipotekli kredi başvurusunda bulunursa, 120 ay vade ve 1.33 faiz oranı ile en fazla 26.376,52 YTL’lik kredi alabilmektedir. Geri ödeme süresi birinci bankaya göre daha uzun olan (240 ay: 1.31 faiz oranı) bir diğer banka ile aynı hanehalkı için hesaplanan en yüksek ipotekli kredi miktarı ise 34.642,00 YTL’dir. Her iki örnekte de elde edilen en yüksek ipotekli kredileriyle de birikimsiz konut sahibi olmak neredeyse imkansızdır.

Örnekte görüldüğü gibi Türkiye’de geri ödeme süresi görece daha kısadır: Bazı bankalar 120 aydan daha uzun süre ile ipotekli konut kredisi vermemektedir, diğerlerinde ise en fazla 240 ay için ipotekli kredi almak mümkündür. Geri ödeme süresinin Hollanda örneğine kısa oluşu, Türkiye’de ipotekli kredi sisteminin çok verimli işleyemeyeceği anlamına gelebilir.

Sonuç olarak, Türkiye’de ipotekli kredi sistemi özel bir tüketim malı için hazırlanmış bir borçlu-alacaklı ilişkileri düzenlemesidir. Konut sadece bir tüketim malı olarak ele alınmış ve sosyal özellikleri göz ardı edilmiştir. Hanehalklarına ev sahibi olmak için fırsat yaratmaktan çok mali kaygılar düşünülmüş, piyasada para döngüsünü artıracak ve kayıt altına alacak bir öneri olmuştur. Ayrıca, Hollanda NHG örneğinde olduğu gibi konusunda özelleşmiş bir düzenleyici kurum Türkiye’de yoktur. Kanunun uygulanmasının çeşitli aşamalarında SPK, BBDDK, Hazine Müsteşarlığı, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı gibi bir çok aktör görev almaktadır. Kanunun piyasada etkilerini görmek için henüz çok erken olmakla beraber, daha etkin bir konut sistemi için gelecekte ek değişiklik/ düzenlemelerin yapılması kaçınılmaz gibi görünmektedir.

## SONUÇ

Hollanda’da konut, devletin en önemli müdahale alanlarından biridir. Bu yaklaşım, Türkiye’de alışageldiğimiz konut politika ve uygulamalarından oldukça farklı özelliklere sahiptir. Hollanda’da, II. Dünya Savaşı sonrası oluşan konut açığını kapamak için yaygın olarak başlatılan sosyal konut politikası, bu sorunun çözülmesinde en önemli araç olmuştur. Kiracılık, her dönem desteklenmiş, hanehalkları da politikalara uyum sağlamıştır. Halen Avrupa’daki en büyük sosyal konut stoklarından birine sahiptir ve özellikle büyük kentlerde kiracılık baskın mülkiyet türüdür. Örneğin

Amsterdam'daki konutların % 79'u kiralık konutlardan oluşmaktadır (WBO, 2002).

1990 sonrası, devlet, konut sorununu piyasa şartlarında çözmek için politikalar üretmeye başlamıştır. Ev sahipliği oranını artırmaya yönelik çalışmalar da bu dönemde hız kazanmıştır. Hanehalkını koruyucu, NHG aracılığı ile devlet müdahalesine olanak veren ve oldukça çeşitlenmiş bir ipotekli kredi sistemine sahiptir. Dahası, sosyal konutların öncelikli olarak oturanlara satışı ve oluşturulan diğer politika araçlarıyla beraber, ev sahipliği oranının yakın gelecekte daha da artması beklenmektedir.

Hollanda, bir yandan kira yardım politikası, diğer yandan da ipotekli kredi sistemiyle hanehalklarının konut sorununa çözüm üretmeye çalışmıştır. Her iki sistem de yerleşmiş ve başarılı örneklerdir. Türkiye'de henüz kira yardımı ile ilgili politika araçları geliştirilmemiştir ve böyle bir girişim oldukça zaman ve emek isteyen bir iş olacaktır. Ancak, ev sahipliğini destekleyen bir konut finansmanı olarak ipotekli kredi sistemi yakın geçmişte yürürlüğe girmiştir. Ne yazık ki, Hollanda örneği ile karşılaştırıldığında, bu yasanın bir sistem önerisinden ziyade sadece mali düzenlemeler içerdiği görülmektedir. Oluşacak muhtemel yeni sorunlara göre yasada düzenlemelere gidilmesi kaçınılmaz gibi görünmektedir.

#### KISALTMALAR

**CBS:** Merkezi İstatistik Kurumu (*Centraal Bureau voor de Statistiek*)

**NHG:** Ulusal İpotek Garantör Kurumu (*Nationale Hypotheek Garantie*)

**VROM:**Hollanda Konut, Mekansal Planlama ve Çevre Bakanlığı (*Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*)

**WBO:** Konut Talebi Anketi (*Woningbehoefte Onderzoek*)

**WOZ:** Taşınmaz değeri (*Waardering Onroerende Zaken*)

#### KAYNAKLAR

AEDS (2003) *Dutch Social Housing in a Nutshell*, Hilversum.

BOELHOUWER, P.J., van Der HEIJDEN, H.M.H. (1992) *Housing systems in Europe, Part I A comparative study of housing policy*, Delft, (Delft University Press)

BOELHOUWER, P. (2002) Trends in Dutch Housing Policy and the shifting position of the social Rented Sector, *Urban Studies* (39:2) 219-235.

BOELHOUWER, P., NEUTEBOOM, P. (2003) The Netherlands (Chapter 6), *Globalization and Home Ownership Experiences in eight Members of the European Union*, der. DOLING, J., FORD, J.Delft University Press, Delft.

DIELEMAN, F. M., VAN KEMPEN, R. (1994) The mismatch of housing costs and income in Dutch housing, *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, (9:2) 159-172.

HEINS, I.G (2005) Introduction to Housing, Lecture Notes, University of Groningen.

LEA, M. (2006) New Opportunities for Mortgage Finance in Turkey, Cardiff Consulting Services, *Turkey Housing Finance Workshop*, Istanbul.

- MULDER, C. (2004) Home Ownership and Social Inequality in the Netherlands, *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective* der. D.B. Grusky ve P. England, Stanford University Press, Stanford, 114-140.
- PELLENBARG, P. H., VAN STEEN, P.J.M. (2005) Housing in the Netherlands Spatial variations in Availability, Price, Quality and Satisfaction, *Journal of Economic and Social Geography* (96:5) 593-603.
- PRIEMUS, H. (2001) A New housing policy for the Netherlands (200-2010): a mixed bag, *Journal of Housing and the Built Environment* (16) 319-332.
- RELE, H. ter and G. van STEEN (2001) Housing Subsidisation in the Netherlands: Measuring its distortionary and distributional effects, CPB Discussion Paper, No: 002.
- VROM (1997) *Housing in the Netherlands*, Vrom, The Haag.
- WBO (2002) Housing Demand Survey Ham Verisi, Vrom.

Received: 04.09.2006; Final Text: 19.11.2007

**Keywords:** owner occupancy; public rented housing; mortgage; the Netherlands; Turkey.

## HOUSING POLICIES AND MORTGAGE IN THE NETHERLANDS

Netherlands is traditionally a renter society. Due to the urgent housing need which arose after the Second World War, social housing policy was developed and implemented. This policy of huge governmental intervention in providing housing has been implemented extensively until the 1990s. Yet, after that, state began to decentralize several responsibilities to local authorities and to promote home ownership rather than renting. Although it has a well-developed and diversified mortgage system, still the country has one of the largest social stocks among Western Countries (45 % in 2002).

In the Netherlands, housing has traditionally been considered as a 'need', supply of which must be undertaken by the state rather than an issue which could be solved within the market mechanism. The history of social housing policies in the Netherlands can be traced back to late 1800s. Yet, the primary steps could have begun in 1901 with the enactment of Housing Act. Quality was not a primary concern for the state at the time, since the urgent need was for a shelter (Aedes, 2003).

To cope with this severe shortage, huge amount of subsidies were required which made government intervention inevitable. This was, fortunately, parallel with welfare state's expansion in the post war period (Boelhouwer, 2002). Several measures were developed such as rent control, housing allowances and the building up of social rental sector in which Netherlands then became one of the preceders compared to other West European countries (Dieleman and van Kempen, 1994).

Liberalization movements during 1980s could influence Dutch housing policies only after the 1990s. Unlike other Western countries, total expenditure of government in housing kept increasing in the period 1970-1990 (Boelhouwer and Van der Heijden, 1992). With the introduction of 'Housing in the Nineties' in 1989, the role of central governments was lessened via decentralization of several responsibilities to municipalities and housing associations (Dieleman and van Kempen, 1994). The ongoing

concept of merit good understanding for housing, lost its validity (Boelhouwer, 2002). It was no more necessary for the central government to play its primary role in the housing market (Vrom, 1997). Housing has become a problem of 'quality' rather than 'quantity'.

To put it in other words, policies implemented for almost 50 years had achieved the goal and eliminated the problem of housing shortage. The stock has almost increased 3, 5 times after the war from a total of 2,126,000 dwelling units to 6,626,900 units. Further, that policy goal in subsidizing housing made governments take heavy financial burdens which would no more be economically defended (Vrom, 1997).

In the beginning of 2000s, "Housing in the 21st Century" was introduced. This housing memorandum emphasized the freedom of choice of individuals in their housing without damaging social justice. It was highly criticized by scholars who denoted that housing memorandum is not coherent in saying that "A greater say to the households is given" (Priemus (2001); Boelhouwer, 2002). These scholars believe that there is still not a tenure-neutral housing policy in the Netherlands. According to them, when the income is high, governments favour owner occupation and when the income is lower renters are over-supported. This means that rather than the choice of the households about their housing, it is the government that already makes the choice from the beginning.

Yet, it can be stated that recent Dutch housing policy mainly rests on respecting the individualization of society and their changing housing preferences, promotion of owner occupation and increasing urban quality. Private entrepreneurs are supported to get more responsibilities and more attention is devoted to increase green and blue in urban areas (Heins, 2005).

Dutch rent policy is mainly determined by Residential Tenancies (*Rent*) Act (first in 1979). According to this act, landlords can increase the rent once a year and the amount of this increase can not pass the limit determined by the government. This act also has a point value system by which the quality of the dwelling and its maximum rent are determined (Vrom, 1997).

The owner occupied sector has been more or less left to market forces and the state indirectly controlled it up to last few decades. The ratio of owner occupation has been lower compared to other European countries. In 1947, home ownership ratio was only 28%. It continuously increased and 1998 is a turning point after which home ownership ratio exceeded rented. In 2002, this figure reached to 56% for Netherlands (WBO, 2002).

Primary instrument in promoting owner occupation has been the tax deductibility of mortgage interest. There are also other instruments used such as guarantee fund for owner occupied dwellings and the transition subsidy for lower income households who would buy a rented dwelling. Additionally, National Mortgage Guarantee (NHG) provides a decrease in the interest rate and further, whenever the borrower could not pay the repayments, it is the guarantor of the loan ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

Housing finance in the Netherlands is a well developed system. The amount of the mortgage depends on the income of the household and the value of the house. Generally, basic prerequisite in getting mortgage is to have a stable income. It is possible to get a mortgage of 4-5 times of the annual income, on average.

Mortgages in the Netherlands are so diversified that households tend to ask for assistance of advisor firms. Usually, maturity of the mortgage is 30 years within which household has right to change the terms of the contract

in predetermined intervals. All interest of the mortgage can be deduced from tax.

In Turkey, neither for owner occupation nor for rented sector, any successful policy has not been developed. In terms of housing benefits, for instance, nothing has been developed. Yet, for housing finance (mortgage), there were several studies and recently Law on Housing Finance was enacted in Turkey. However, the law is far from development of a housing finance system; rather it can serve to complement several related laws.

To sum up, with public housing and mortgage facilities, housing is one of the primary intervention domains of the governments in the Netherlands. The result of these policies implemented has been totally different from what was experienced in Turkey. There has not been any experience of housing benefit policy for renters. For owner occupation, mortgage law was put into effect only recently to support some related laws; which makes one to expect future modifications as the law is far from offering a housing finance .