

COAC

arquitectes.cat

Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (<http://www.coac.arquitectes.cat>)

Home > Revista de Corresponsales: PAÍSES BAJOS: VIVIENDA COMPRA O ALQUILER SOCIAL/PRIVADO





© Marta Company's

A menudo hablamos de las políticas de vivienda social de otros países, pero rara vez concretamos en cuáles son sus políticas concretas a la hora de actuar en el mercado de la vivienda.

En este artículo les doy una descripción de lo que se está haciendo en Países Bajos para ayudar, sobre todo a los jóvenes, a tener acceso al mercado inmobiliario.

Vivienda de compra:

Debido a los precios elevados y la escasez de oferta, comprar una casa puede ser difícil, especialmente para los compradores jóvenes. Por eso hay varias opciones para hacerlo más asequible:

1. Duokoop

Con Duokoop, compras una casa, pero no el terreno. Éste sigue siendo propiedad de un fondo de inversión (DNGB Fonds), y tú pagas un alquiler mensual por este terreno. Más adelante, puedes comprar el terreno si quieres.

Ventajas:

_ Precio de adquisición más bajo: Dado que sólo compras la casa, el precio inicial es más asequible.

_ Cuotas mensuales más bajas: La cuota de alquiler del terreno suele ser menor que la hipoteca para comprarlo.

_ Beneficios fiscales: El importe pagado por el alquiler del terreno es deducible en impuestos.

Inconvenientes:

_ No te beneficias del aumento del valor del terreno: Si su valoración sube, no ganas dinero con esto.

_ Si decides comprar el terreno más tarde, puede ser más caro: Si el precio del terreno ha subido, tendrás que pagar más.

_ Sólo disponible con NHG: Tienes que contratar una hipoteca con Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

2. Préstamo para primeros compradores (Starterslening)

Es un préstamo extra que puedes solicitar en el ayuntamiento si tu hipoteca no cubre el precio de la casa. Los primeros tres años no debes pagar intereses ni amortización.

Ventajas:

_ Te permite comprar una vivienda más cara: Con esta ayuda, puedes pedir más dinero del que te permite la hipoteca.

_ Sin costes adicionales los primeros 3 años: No debes pagar intereses ni devolver el préstamo inmediatamente.

_ Puedes devolverlo anticipadamente sin penalización.

_ Deducción fiscal: Los intereses son deducibles.

Inconvenientes:

_ Después de 3 años, la cuota puede subir: La tasa de interés es mayor que la de la hipoteca.

_ Sólo para viviendas dentro del límite NHG: No puedes utilizar este préstamo para comprar una casa que supere el precio máximo establecido.

3. KoopGarant y KoopStart

Son sistemas que permiten comprar una vivienda por debajo del precio de mercado.

KoopGarant: El vendedor (promotor o cooperativa de vivienda) te garantiza que recomprará la casa si quieres venderla. El KoopStart: También ofrece descuentos en la compra, pero debes vender la casa en el mercado o devolver la bonificación cuando la vendas.

Ventajas:

_ Precio de compra más bajo: Pagas menos que el precio de mercado.

_ Cuotas mensuales más bajas: Una hipoteca menor significa menos costes cada mes.

_ Con KoopGarant, tienes garantía de venta: El vendedor compra la vivienda en menos de 3 meses si quieres venderla.

Inconvenientes:

_ Compartición de beneficios y pérdidas: Si el precio sube o baja, lo compartes con la promotora o cooperativa.

_ Hipoteca NHG obligatoria.

_ Posible contrato de concesión del suelo (erfpacht): Algunas de estas casas están en régimen de alquiler de terreno, lo que puede generar costes adicionales.

4. Hipoteca con NHG (Nationale Hypotheek Garantie)

Es una garantía estatal para hipotecas de hasta 450.000€ en 2025. Esta protección reduce el riesgo para los bancos y puede ofrecer descuentos en la tasa de interés.

Ventajas:

- _ Interés más bajo: Muchos bancos ofrecen una tasa reducida si tienes NHG.
- _ Protección financiera: Si usted no puede pagar la hipoteca por circunstancias imprevistas (paro, enfermedad, divorcio), NHG puede ayudarte.

Condiciones:

- _ La vivienda no puede superar el límite de precio NHG.
- _ Tienes que pagar una comisión inicial (0,4% del préstamo).

Estas opciones pueden facilitar la compra de una vivienda en Países Bajos, especialmente para los primeros compradores. Además, el gobierno está desarrollando un Fondo Nacional para Vivienda Asequible para ampliar estas ayudas en el futuro.

Más información en:

- _ Duokoop: Con Duokoop, compras la casa pero alquilas el terreno, lo que reduce el coste inicial. Más información en: Duokoop - Funda
- _ Starterslening: Es un préstamo adicional para primeros compradores que ayuda a cubrir la diferencia entre la hipoteca máxima y el precio de la casa. Detalles disponibles en: Starterslening - Funda
- _ KoopGarant y KoopStart: Programas que ofrecen descuentos en la compra de una vivienda a cambio de compartir posibles ganancias o pérdidas en el futuro. Más información en: KoopGarant y KoopStart - Funda
- _ Nationale Hypotheek Garantie (NHG): Una garantía hipotecaria nacional que ofrece seguridad adicional y, a menudo, tasas de interés más bajas. Detalles en: NHG para primeros compradores

Vivienda de alquiler:

En los Países Bajos, el mercado de alquiler se divide principalmente en dos categorías:

1- Alquiler social: Este tipo de vivienda está destinada a personas con ingresos bajos o moderados. Las características principales son:

- _ Gestión por corporaciones de vivienda: Organizaciones sin ánimo de lucro que poseen y

gestionan estas viviendas.

_ Alquileros regulados: Los precios están controlados por el gobierno para mantenerlos asequibles.

_ Asignación según ingresos: Las viviendas se distribuyen en base a los ingresos de los solicitantes, dando prioridad a aquellas con ingresos más bajos.

_ Lista de espera: Debido a la alta demanda, es común tener que esperar un tiempo antes de acceder a una vivienda de alquiler social.

2-Alquiler privado: Este segmento está formado por propietarios privados y empresas que alquilan viviendas a precios de mercado. Las características son:

_ Precios no regulados: Los alquileres se determinan según las condiciones del mercado y pueden ser más altos que en el sector social.

_ Menor intervención gubernamental: Existen menos regulaciones en comparación con el alquiler social.

_ Variedad de ofertas: Existe una amplia gama de viviendas disponibles, desde apartamentos pequeños hasta casas grandes.

Fondo Nacional para la Vivienda Asequible

El Fondo Nacional para la Vivienda Asequible es una iniciativa del gobierno neerlandés destinada a aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles en el país. Los objetivos principales del fondo son:

_ Financiación de proyectos: Proporcionar apoyo financiero para la construcción de nuevas viviendas asequibles y la renovación de las existentes.

_ Colaboración Público-privada: Trabajar juntamente con corporaciones de vivienda, municipios y promotores privados para desarrollar proyectos que aumenten la oferta de viviendas asequibles.

_ Inversión a largo plazo: Asegurar que las viviendas construidas o renovadas se mantengan asequibles durante períodos prolongados, beneficiando a varias generaciones de inquilinos.

Esta iniciativa busca abordar la creciente demanda de viviendas asequibles en Países Bajos y garantizar que personas de varios niveles de ingresos tengan acceso a viviendas dignas ya precios razonables.

Más información en:

1. Información sobre el alquiler social y privado en los Países Bajos:

_ Alquiler social: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Este sitio ofrece información oficial sobre la vivienda social, cómo se gestiona y las condiciones para acceder a los Países Bajos.

_ Alquiler privado: WoningNet Aquí se pueden consultar las condiciones para el alquiler privado en las diferentes ciudades de los Países Bajos.

2. Información sobre el Fondo Nacional para la Vivienda Asequible:

_ Fondo Nacional para la Vivienda Asequible: Rijksoverheid - Woningbouw en betaalbare woningen

Esta página proporciona detalles sobre el plan del gobierno neerlandés para crear más viviendas asequibles mediante la creación del Fondo Nacional.

Marta Companys, arquitecta. Corresponsal del COAC en Gouda, Países Bajos. Marzo 2025



[1]

Tornar

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://www.coac.arquitectes.cat/es/mon/revista-de-corresponsales-pa%C3%ADses-bajos-vivienda-compra-o-alquiler-socialprivado>

Links:

[1] <http://www.coac.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/32729>

[2] <http://www.coac.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>