Documents

Publicación de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Novedades en la legislación de control del precio del alquiler en Países Bajos el 2024

Un elaborado sistema de puntuación clasifica las viviendas en el segmento de alquiler social, asequible o libre

Índice

Editorial 2
Introducción 3
Principales novedades en el sistema de control de precios en Países Bajos 3
1) Un tramo de alquiler asequible se añade al control de precios 3
2) Eficiencia energética y reformas ganan ponderación en la valoración 4
3) Límites al alquiler temporal, predominio del contrato indefinido 4
Protagonismo de las asociaciones de vivienda en el parque de alquiler 5
Plan para construir 900.000 viviendas antes de 2030 6
Revisión de los valores en la puntuación de las viviendas 6
Referencias 7
Conclusiones 7

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Documents - núm. 4
Octubre 2024

Editorial

La crisis del año 2008 originada por el estallido de la burbuja inmobiliaria basada en las hipotecas *subprime* supuso en los principales países de la Unión Europea una fuerte reducción de la nueva construcción de viviendas, a consecuencia de unos mercados hipotecarios mucho más restrictivos, la reducción de las ayudas estatales vía presupuestos y el recorte de los beneficios fiscales a promotores y compradores de viviendas.

En este contexto, la continua concentración de la población en las áreas urbanas y una recuperación del flujo de inmigración han supuesto que las cifras de nueva construcción de viviendas se hayan situado sustancialmente por debajo del crecimiento del número de núcleos familiares. Estos desequilibrios entre oferta y demanda de vivienda se ajustan mediante la elevación de los precios de compra o alquiler y limitan el acceso a la vivienda a los hogares con niveles de ingresos bajos, así como a un porcentaje creciente de los hogares con rentas medias.

Esta situación ha empujado a varios países a dictar medidas de contención del crecimiento del precio de los alquileres, junto con medidas para incrementar la oferta de vivienda.

La propia Comisión Europea acaba de anunciar un importante paquete de medidas financieras para la ampliación de la oferta de vivienda social y asequible, además de recomendaciones a los países miembros para la eliminación de los obstáculos existentes para el crecimiento urbano, derivados del actual planeamiento urbanístico y de la ordenación del régimen regulador y administrativo.

En el actual debate sobre política de vivienda en nuestro país —que algunos quieren limitar al control o reducción de los precios del alquiler como única medida, a pesar de sus resultados negativos en todos los países—, el conocimiento de los cambios en las políticas de vivienda que van introduciendo los principales países de la Unión Europea constituye una importante referencia para un debate serio.

Informe elaborado por el Departamento de Publicaciones de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Departamento de Publicaciones

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
publicacions@cpubcn.com
publicacions.cpubcn.com

Introducción

La reciente aprobación de la Ley de Alquiler Asequible en Países Bajos, en vigor desde el 1 de julio de 2024, tiene como principal novedad, y controversia, la **creación a partir del 1 de julio de 2024 de un tramo de alquiler asequible y su incorporación al sistema de control de precios de alquiler, aplicado hasta ahora solo a la vivienda social.**

La nueva ley también promueve la eficiencia energética y la reforma de cocinas y baños, y establece el alquiler indefinido como contrato predominante; un conjunto de medidas que someterán hasta el 90% del parque de vivienda de alquiler de Países Bajos al sistema de control de precios de alquiler, según estimaciones del Ministerio de Vivienda. Actualmente el 75% del parque de alquiler está sometido a control de precios.

Asimismo, sigue vigente el **plan anunciado en 2022 para la construcción de 900.000 viviendas hasta 2030, 8,4 viviendas por cada 1.000 habitantes.**

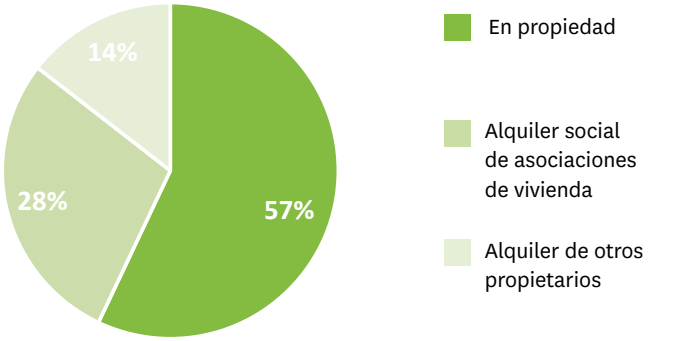
En Países Bajos en torno al 30% del total de viviendas son de alquiler social, construidas y gestionadas principalmente por asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro con una larga trayectoria en el país. Esta singularidad sitúa sus políticas de vivienda como caso de estudio de interés para otros países.

PAÍSES BAJOS

(1/1/2024)	
Número de habitantes	17,9 millones
Número de habitantes por km²	533
Número de hogares	8,4 millones
Hogares unifamiliares	3,3 millones
Tamaño medio de los hogares	2,1 personas

(1/1/2023)	
Número total de viviendas (1/1/2023)	8,1 millones
Número de pisos y apartamentos	3 millones
Número de viviendas unifamiliares	5,2 millones

Régimen de tenencia de las viviendas (1/1/2023)



Principales novedades en el sistema de control de precios en Países Bajos

1) Un tramo de alquiler asequible se añade al control de precios

Con el objetivo de promover el parque de alquiler asequible en el conjunto del país, la nueva legislación en Países Bajos ha definido lo que considera que es parque de alquiler medio, incorporándolo al sistema de control de precios aplicado hasta ahora al alquiler social.

Creado en 1971, y con modificaciones a lo largo de los años, el control de precios en Países Bajos está basado en un sistema elaborado de puntos que valora la calidad de una vivienda en función de sus características: ubicación, antigüedad, valor oficial fijado por el municipio, número de estancias, superficie, nivel de acabados, eficiencia energética, espacio exterior... La puntuación resultante es la que clasifica la vivienda en uno de los tres tramos: alquiler social, alquiler asequible o mercado libre.

La legislación establece para 2024, en los contratos firmados a partir del 1 de julio de dicho año, los siguientes tramos y condiciones:

Vivienda social:

- viviendas con una puntuación de hasta 143 puntos.
- se fija un máximo de 880 €/mes de renta base (sin gastos adicionales)[1].
- da prioridad a los arrendatarios con rentas de hasta 47.699 € para hogares unifamiliares y 52.671 € para hogares pluripersonales.
- en función de los ingresos, los arrendatarios pueden solicitar ayudas.

Vivienda asequible:

- viviendas con una puntuación entre 144 y 186 puntos.
- se fija un máximo de 1.157 €/mes de renta base (sin gastos adicionales)[1].

Vivienda libre:

- viviendas con una puntuación de más de 186 puntos.
- arrendador y arrendatario pueden pactar la renta libremente.

(1) Gastos adicionales del arrendador en Países Bajos son típicamente los suministros de luz, gas y electricidad, las actuaciones menores de mantenimiento y los gastos de comunidad. Además, en la mayoría de los casos, el inquilino también paga los impuestos municipales de residuos, agua, alcantarillado (en función del municipio) y el impuesto de depuración o tratamiento de aguas.

Así pues, actualmente, en Países Bajos se define como alquiler social cualquier vivienda que se sitúa dentro del segmento de puntuación que la regulación establece como alquiler social, y que revisa anualmente, con independencia de la propiedad o promoción de la vivienda.

Los tres segmentos de precios —social, asequible y libre— tienen la opción de actualizar la renta una vez al año, de acuerdo con la evolución de la inflación o del índice de incremento salarial, si este se sitúa por debajo, en ambos casos, sumando un 1% adicional.

En 2024, en el caso de la vivienda social, se han regulado los siguientes incrementos:

- hasta un máximo del 5,8% si el alquiler base es de 300 €/mes o superior.
- hasta un máximo de 25 € al mes si el alquiler base es inferior a 300 € mensuales. Esta revisión superior al 5,8% permite adaptar el precio del alquiler a la calidad de la vivienda.
- si los ingresos del hogar aumentan hasta niveles medios (entre 52.753 y 62.191 € para hogares unipersonales y 61.046 y 82.291 € para pluripersonales) o altos (superiores a los anteriores), el propietario puede proponer incrementos de 50 y 100 € mensuales, respectivamente. El objetivo es incentivar que los hogares que con los años mejoran sus ingresos liberen vivienda social para personas con mayores necesidades.

Para el segmento de alquiler libre, la revisión máxima para 2024 es del 5,5%.

En el caso de promotores que inicien la construcción de nuevas viviendas para alquiler antes de 2028 se aplican condiciones especiales: se les permite incrementar la renta con la revisión regulada más un 10% anual adicional, durante un período de 20 años.

2) Eficiencia energética y reformas ganan ponderación en la valoración de la vivienda

La nueva legislación también modifica la tabla de recuento de puntos y pasa a dar más valor a la eficiencia energética: se premia la eficiencia con mayor puntuación y, al mismo tiempo, a las viviendas menos eficientes se les restan puntos.

La reforma de calidad de baños y cocinas también se ve potenciada con más puntos en el valor de la vivienda.

La inversión en estas áreas se convierte en un instrumento estratégico para situar el alojamiento en el tramo de vivienda libre y para mejorar la relación calidad/precio en el mercado libre, sobre todo en las grandes ciudades.

3) Límites al alquiler temporal, predominio del contrato indefinido

La nueva legislación limita las condiciones en las que se permiten los contratos temporales, con el objetivo de que el contrato indefinido sea, por defecto, mayoritario en todo el parque de alquiler.

Desde el 1 de julio de 2024, el «contrato de alquiler a plazo determinado», para un máximo de 2 años, queda limitado a que el inquilino cumpla los siguientes requisitos:

- es un estudiante que alquila temporalmente para sus estudios en un lugar diferente de aquel en el que vive.
- vive temporalmente en otro lugar debido a trabajos o reformas en su casa.
- puede demostrar que viene de un refugio social o que se encuentra en situación de emergencia social.
- se le da una segunda o última oportunidad después de la rescisión de un contrato de alquiler anterior, por ejemplo a causa de una molestia.
- tiene entre 16 y 27 años y asume el contrato de alquiler del padre/tutor difunto que alquiló la vivienda.
- se está divorciando, puede demostrar que ya no vive con su pareja y está alquilando temporalmente una casa para estar cerca de sus hijos.
- trabaja temporalmente en una de las islas Wadden, pero normalmente vive en el continente.
- es titular del estatus que procede directamente de un sitio de recepción del COA (agencia central de acogida de solicitantes de asilo) y está a la espera de una vivienda permanente.

Siguen siendo posibles los contratos temporales cuando:

- se alquila una vivienda temporalmente vacía. Por ejemplo, si la casa está en venta y el propietario ya se ha mudado, o cuando la vivienda debe derribarse o reformarse. Si se dispone de autorización municipal, puede alquilarse el inmueble temporalmente de acuerdo con la Ley de Vacantes. Este permiso puede prorrogarse año a año, hasta un máximo de 7 años en caso de reforma y de 5 años en caso de venta.
- se alquila una vivienda de alguien que está temporalmente ausente. Por ejemplo, una persona que realiza un largo viaje o que trabaja en el extranjero. Se llama alquiler intermedio o cláusula diplomática, y es necesario aceptar de antemano el inicio y el final del período de alquiler.
- se alquila una vivienda para un período corto. Por ejemplo, una casa de vacaciones. Por lo que respecta al alquiler turístico, la normativa difiere según el municipio.

El alquiler de habitaciones, caravanas o terrenos para caravanas y amarres para embarcaciones tiene su propia legislación.

Protagonismo de las asociaciones de vivienda en el parque de alquiler

En Países Bajos, las asociaciones de vivienda han construido, son propietarias y gestionan 2,4 millones de viviendas, el 75% del total del parque de alquiler. Son entidades sin ánimo de lucro con una larga tradición y trayectoria en el país, con resiliencia para adaptarse a las condiciones y necesidades a lo largo de 120 años de historia, y hacen posible que alrededor del 30% del total de la vivienda de Países Bajos sea de alquiler social.

Sus orígenes se remontan a finales del siglo XIX, cuando la iniciativa privada creó las primeras asociaciones, que ofrecían a sus miembros acciones con un rendimiento del 3% y que destinaban el resto de los beneficios a la construcción de vivienda para trabajadores.

La Ley de Vivienda de 1901 reguló las asociaciones y puso a su disposición préstamos gubernamentales a largo plazo y bajo interés para financiar sus proyectos de construcción a cambio de que se convirtieran en entidades totalmente sin ánimo de lucro. Su crecimiento fue considerable.

Hasta la Segunda Guerra Mundial, el sector de alquiler privado era el sistema de tenencia dominante en Países Bajos. Tras el conflicto, los bombardeos y la destrucción, la necesidad de vivienda era alarmante.

Ante la flagrante y urgente necesidad de alojar a la población, el país incentivó la construcción masiva, especialmente la vivienda social y el acceso a la vivienda en propiedad. Se trató a las asociaciones de vivienda como una extensión del sector público: además de los préstamos para la construcción, el gobierno ofreció subvenciones de funcionamiento para que pudieran construir más allá de la capacidad de sus fondos rotativos. Tras este período de fuerte inversión pública, la vivienda social llegó a representar aproximadamente el 37% del parque total de viviendas.

Mientras, el sector privado de alquiler, que recibió un apoyo financiero muy reducido durante el período de reconstrucción del país, y frente a las políticas a favor del contrato indefinido, la construcción de viviendas en régimen de alquiler privado se fue reduciendo tanto en porcentaje como en números absolutos.

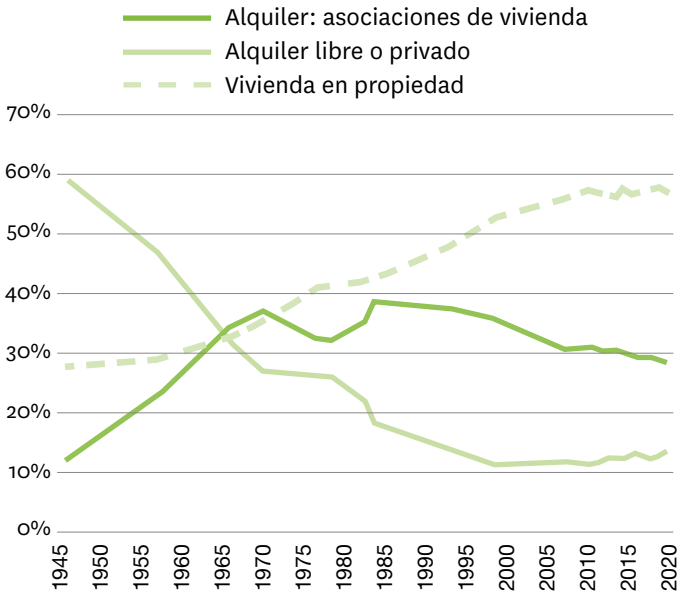
Una vez solucionada la escasez de vivienda debida a la Segunda Guerra Mundial, los esfuerzos se centraron en la mejora del parque. En un primer momento, con políticas destinadas a la demolición de viviendas precarias, que generalmente incluían viviendas de arrendamiento en el sector privado, y la reconstrucción de estos inmuebles como vivienda social o en propiedad. Más tarde, se hizo a través de las ayudas a la rehabilitación, la relajación de la regulación de los arrendamientos, los incentivos fiscales directos e indirectos para la vivienda en propiedad y la desregulación de rentas para la franja superior del mercado de alquiler, tanto para el sector privado como para el sector de alquiler social.

A partir de la década de 1960, se inicia un proceso de retorno de las asociaciones de vivienda a su independencia financiera y operativa, que se completó con la aprobación del Balancing Act de 1995. Esta ley canceló los últimas deudas y subvenciones de las asociaciones de viviendas, con lo que se rompió el único vínculo financiero que quedaba entre las asociaciones de vivienda y el gobierno.

Actualmente, las asociaciones están sujetas a un mandato de servicio público que las obliga a ofrecer viviendas asequibles, incluso a priorizar a colectivos como la gente mayor, y contribuir a que los barrios sean habitables. Forman una red de más de 280 empresas sociales que funcionan de forma autónoma y que no reciben subvenciones para su funcionamiento.

Recientemente, con la abolición de la tasa de propietarios a partir del 1 de enero de 2023, las asociaciones de viviendas podrán liberar aproximadamente 1.700 millones de euros anuales. Esto ha dado lugar a acuerdos conjuntos en los que las asociaciones de viviendas inviertan más de 60.000 millones de euros en obra nueva.

La vivienda en Países Bajos, según porcentaje del stock, por sectores



Fuente: The People's Housing: Woningcorporaties and the Dutch Social Housing System, Part 1: The History, Hanneke van Deursen, June 2023, Joint Center for Housing Studies Harvard University.

Plan para construir 900.000 viviendas antes de 2030

El plan gubernamental para construir 900.000 viviendas en Países Bajos en el período 2022-2030 dispone de un presupuesto global de 11.000 millones de euros, con una clara apuesta por ampliar el parque de vivienda asequible y social.

El plan prevé un fuerte incremento de la necesidad de vivienda, básicamente debido a:

- el crecimiento de la población: aumenta la esperanza de vida y la inmigración, principalmente.
- la reducción del número de personas por hogar, con un fuerte incremento de los hogares unipersonales, que condicionan la demanda de viviendas asequibles y de dimensiones reducidas, especialmente escasas en las ciudades.

El plan prevé:

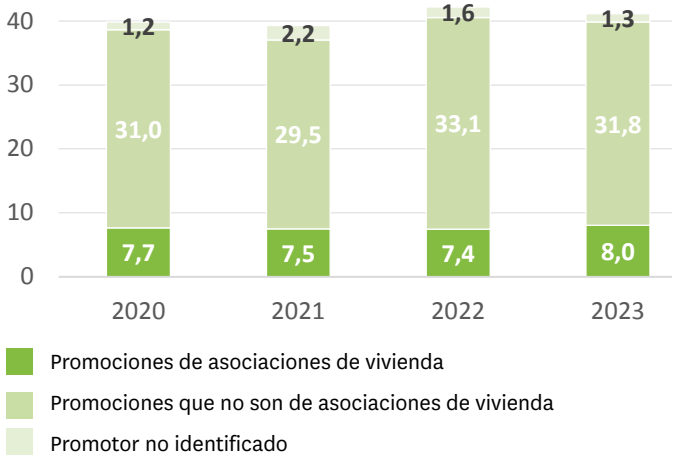
- 350.000 unidades (40% de las nuevas viviendas) de alquiler y de vivienda en propiedad asequible.
- 250.000 unidades de vivienda social, con el objetivo de llegar al 30% de vivienda social por municipio.

La dotación de fondos del plan de construcción incluye:

- 1.500 millones de euros para acelerar proyectos de construcción de viviendas.
- 6.000 millones de euros en el ámbito de infraestructuras en 17 áreas de construcción de viviendas a gran escala.
- 1.250 millones de euros para incentivos a la construcción de viviendas para sacar adelante proyectos de calidad.
- 380 millones de euros para acelerar la vivienda temporal.

En la construcción de nuevas viviendas, en los últimos años destaca 2022, con un total de 42,2 unidades por cada 10.000 habitantes:

Construcción de nueva vivienda por cada 10.000 habitantes



Revisión de los valores en la puntuación de las viviendas

En Países Bajos, el sistema de puntos, creado en 1971, se ha modificado a lo largo de los años para reflejar con un alto nivel de fiabilidad las características y la calidad de cada una de las viviendas que se ofrecen en alquiler.

La puntuación resultante es la que clasifica la vivienda en el tramo de alquiler social o asequible, ambos con topes de precio, o bien en el de mercado libre.

Con la entrada en vigor el 1 de julio de 2024 de la Ley de Alquiler Asequible en Países Bajos, la tabla de puntos para los diferentes conceptos ha sido modificada: una elevada eficiencia energética suma ahora más puntos, y la baja eficiencia resta; la reforma de cocina y baños, y también el espacio exterior, ahora son más valorados.

La información requerida para la puntuación incluye, entre otros datos:

- Dirección.
- Fecha del nuevo contrato de alquiler.
- Valor oficial que otorga el municipio (WOZ).
- Etiqueta energética y año de construcción.
- Si se trata de una vivienda unifamiliar o plurifamiliar.
- Espacios interiores comunes.
- Metros cuadrados de cada uno de los **espacios interiores**, especificando si es dormitorio, cocina comedor, cocina, comedor, recibidor y pasillo, baño, inodoro, bodega en el sótano o en el ático (y si es con escalera fija o desplegable), garaje... Todos los espacios puntúan. La normativa especifica claramente cómo deben calcularse los metros cuadrados y otorga 1 punto/m² a dormitorios, 0,75 puntos/m² a otros espacios privados, como trastero, buhardilla o garaje, y una puntuación diferente a espacios de circulación.
- Características de los espacios: especificar si tienen calefacción y aire acondicionado eficientes; en la cocina, dimensiones de la encimera, características de los electrodomésticos y de los grifos; en el baño, el número de lavamanos, plato de ducha, bañera, grifos, radiador de toallas, armarios, etc.
- Especificar si los **espacios exteriores** son comunitarios o privativos: balcón, azotea, jardín frontal o lateral, trasero, etc., si hay aparcamiento para coches o bicicletas, interior o exterior (y, en este último caso, si es cubierto o no) y el número de estaciones de carga eléctrica.

• Si el edificio está registrado como monumento nacional o en un municipio clasificado por el gobierno como entorno urbano o como municipio de especial interés histórico.

• Si se trata de una residencia para personas con discapacidad.

• Si es una vivienda nueva o una renovación de alto nivel finalizada en 2015, 2016, 2017, 2018 o 2019.

• Los certificados de A a A++++ de eficiencia energética suman de 41 a 62 puntos en las viviendas unifamiliares y de 37 a 58 puntos en las plurifamiliares, mientras que los certificados E restan 4 puntos y los F restan 11 en la valoración de la vivienda.

• Por lo que respecta al valor oficial que otorga el municipio (WOZ), en determinadas circunstancias se limita su puntuación a un porcentaje del total cuando puede desequilibrar o ir en contra del objetivo del sistema de valoración, por ejemplo, en las principales ciudades.

Conclusiones

El sistema de vivienda en alquiler en Países Bajos se caracteriza por los siguientes hechos diferenciales respecto a otros países de la Unión Europea:

• Países Bajos tiene el mayor parque de alquiler social de Europa, en torno al 30% del total del parque, en su mayoría propiedad de asociaciones de vivienda.

• El arrendamiento, especialmente el control del precio de alquiler, no está basado en la propiedad (alquiler social versus privado), sino en la puntuación obtenida en relación con las características y la calidad de cada una de las viviendas, que es lo que determina el precio máximo del alquiler.

• El precio máximo del alquiler viene determinado por el máximo establecido en la fecha de inicio del contrato y por los incrementos anuales regulados cada año por el gobierno.

Entre 2008 y 2024, la población de Países Bajos ha crecido en más de 1,5 millones de personas (9,4%) debido a un fuerte incremento de la inmigración, lo que ha provocado una presión sobre los precios de alquiler y de compra.

Ante esta situación, el gobierno ha aprobado dos líneas de actuación:

• La creación a partir de julio de 2024 de un tramo de alquiler asequible y su incorporación en el sistema de control de precios de alquiler, aplicado hasta ahora solo a la vivienda social. Asimismo, se penaliza la baja eficiencia energética.

• La construcción de 900.000 nuevas viviendas (12,3% de incremento del parque edificado) en el período 2022-2030. Esto supone pasar de un ratio de construcción de en torno a 4 viviendas por cada 1.000 habitantes de los últimos años a unas 8,4 viviendas por cada 1.000 habitantes.

Referencias:

- Gobierno de Países Bajos (https://www.government.nl/topics/housing).
- Legislación: 194 / Decreto de 26 de junio de 2024 por el que se modifica el Decreto de precios de alquiler de viviendas y el Decreto de calidad del medio de vida (Decreto de alquiler asequible). (Enlace al PDF en castellano, traducción automática).
- Sistema online de puntuación (https://huurprijscheck.huurcommissie.nl/start).
- Estadística de Países Bajos (https://www.cbs.nl/en-gb).
- The People's Housing: Woningcorporaties and the Dutch Social Housing System, Part 1: The History, June 2023, Part 2: The Mechanics, August 2023, Hanneke van Deursen, Joint Center for Housing Studies.
- Understanding the Role of Private Renting, A Four-Country Case Study, Report for the Knowledge Centre for Housing Economics by Cambridge Centre for Housing and Planning Research and LSE London.
- Housing supply in the Netherlands: The road to more affordable living, André Geis, International Monetary Fund (IMF).
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, OCDE (https://housingpolicytoolkit.oecd.org/).
- Banco Central Europeo, BCE (https://data.ecb.europa.eu/).

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

Via Laietana, 22
08003 Barcelona
Tel. 932 954 900
info@cpubcn.com
www.cpubcn.com