Documents

Publicació de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Novetats en la legislació de control del preu del lloguer als Països Baixos el 2024

Un elaborat sistema de puntuació classifica els habitatges en el segment de lloguer social, assequible o lliure

Índex

Editorial 2
Introducció 3
Principals novetats en el sistema de control de preus als Països Baixos 3
1) Un tram de lloguer assequible s'afegeix al control de preus 3
2) Eficiència energètica i reformes guanyen ponderació en la valoració 4
3) Límits al lloguer temporal, predomini del contracte indefinit 4
Protagonisme de les associacions d'habitatge en el parc de lloguer 5
Pla per construir 900.000 habitatges fins al 2030 6
Revisió dels valors en la puntuació dels habitatges 6
Referències 7
Conclusions 7

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Documents - núm. 4
Octubre 2024

Editorial

La crisi de l'any 2008 originada per l'esclat de la bombolla immobiliària basada en les hipoteques *subprime* va comportar una forta reducció de la nova construcció d'habitatges als principals països de la Unió Europea, a conseqüència de l'existència d'uns mercats hipotecaris molt més restrictius, de la reducció dels ajuts estatals via pressupostos i de la retallada dels beneficis fiscals per a promotors i compradors d'habitatges.

En aquest context, la continuada concentració de la població a les àrees urbanes i una recuperació del flux d'immigració han suposat que les xifres de nova construcció d'habitatges s'hagin situat substancialment per sota del creixement del nombre de nuclis familiars. Aquests desequilibris entre oferta i demanda d'habitatge s'ajusten mitjançant l'elevació de preus de compra o de lloguer i limiten l'accés a l'habitatge a les llars amb nivells d'ingressos baixos, i a un percentatge creixent de les llars amb rendes mitjanes.

La situació abans descrita ha empès diversos països a dictar mesures de contenció del creixement dels preus dels lloguers, juntament amb mesures per incrementar l'oferta d'habitatge.

La mateixa Comissió Europea acaba d'anunciar un important paquet de mesures financeres per a l'ampliació de l'oferta d'habitatge social i assequible, a més de recomanacions als països membres per a l'eliminació d'obstacles existents per al creixement urbà, derivats del planejament urbanístic actual i de l'ordenació del règim regulador i administratiu.

En l'actual debat sobre política d'habitatge a casa nostra —que alguns volen limitar al control o la reducció dels preus del lloguer com a única mesura, malgrat els seus resultats negatius a tots els països—, el coneixement dels canvis en les polítiques d'habitatge que van introduint els principals països de la Unió Europea constitueixen una referència important per a un debat seriós.

Informe elaborat pel Departament de Publicacions de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Edita: Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
Departament de publicacions

Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona

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

Introducció

L'aprovació de la recent Llei de lloguer assequible als Països Baixos, en vigor des de l'1 de juliol de 2024, té com a principal novetat, i controvèrsia, la **creació a partir de l'1 de juliol de 2024 d'un tram de lloguer assequible i la seva incorporació al sistema de control de preus de lloguer, aplicat fins ara només a l'habitatge social.**

La nova llei també promou l'eficiència energètica i la reforma de cuines i banys, i estableix el lloguer indefinit com a contracte predominant. Un conjunt de mesures que sotmetrà fins al 90% del parc d'habitatge de lloguer dels Països Baixos al sistema de control de preus de lloguer, segons estimacions del Ministeri d'Habitatge. En l'actualitat, el 75% del parc de lloguer està sotmès a control de preus.

Així mateix, continua vigent el **pla anunciat el 2022 per a la construcció de 900.000 habitatges fins al 2030, 8,4 habitatges per cada 1.000 habitants.**

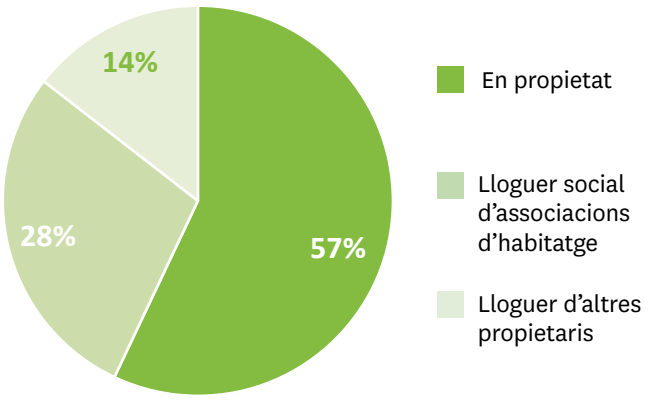
Als Països Baixos, al voltant del 30% del total d'habitatges del país és de lloguer social, construïts i gestionats principalment per associacions d'habitatge sense ànim de lucre, amb una llarga trajectòria al país. Aquesta singularitat situa les seves polítiques d'habitatge com a cas d'estudi d'interès per a altres països.

PAÏSOS BAIXOS

(1/1/2024)	
Nombre d'habitants	17,9 milions
Nombre d'habitants per km²	533
Nombre de llars	8,4 milions
Llars unifamiliars	3,3 milions
Mida mitjana de les llars	2,1 persones

(1/1/2023)	
Nombre total d'habitatges (1/1/2023)	8,1 milions
Nombre de pisos i apartaments	3 milions
Nombre de cases unifamiliares	5,2 milions

Règim de tinença dels habitatges (1/1/2023)



Principals novetats en el sistema de control de preus als Països Baixos

1) Un tram de lloguer assequible s'afegeix al control de preus

Amb l'objectiu de promoure el parc de lloguer assequible en el conjunt del país, la nova legislació als Països Baixos ha definit el que considera que és el parc de lloguer mitjà i l'ha incorporat al sistema de control de preus que s'ha aplicat fins ara al lloguer social.

Creat l'any 1971, i amb modificacions al llarg dels anys, el control de preus als Països Baixos està basat en un sistema elaborat de punts que valora la qualitat d'un habitatge en funció de les seves característiques: ubicació, antiguitat, valor oficial fixat pel municipi, nombre d'estances, superfície, nivell d'acabats, eficiència energètica, espai exterior... La puntuació resultant és la que classifica l'habitatge en un dels tres trams: lloguer social, lloguer assequible o mercat lliure.

La legislació estableix, per al 2024, als contractes signats a partir de l'1 de juliol del 2024, els trams i les condicions següents:

Habitatge social:

- habitatges amb una puntuació de fins a 143 punts.
- es fixa un màxim de 880 €/mes de renda base (sense despeses addicionals).[1]
- dona prioritat als arrendataris amb rendes de fins a 47.699 € per a llars unifamiliar, i de fins a 52.671 € per a llars pluripersonals.
- en funció dels ingressos, els arrendataris poden sollicitar ajuts.

Habitatge assequible:

- habitatges amb una puntuació entre 144 i 186 punts.
- es fixa un màxim de 1.157 €/mes de renda base (sense despeses addicionals).[1]

Habitatge lliure:

- habitatges amb una puntuació de més de 186 punts.
- arrendador i arrendatari poden pactar la renda lliurament.

(1) Despeses addicionals de l'arrendador als Països Baixos són típicament els subministraments de llum, gas, electricitat, les actuacions menors de manteniment i les despeses de comunitat. A més, en la majoria dels casos, el llogater també paga els imposts municipals de residus, aigua, clavegueram (en funció del municipi) i l'impost de depuració o tractament d'aigües.

Així, doncs, actualment, als Països Baixos es defineix com a lloguer social qualsevol habitatge que se situa dins el segment de puntuació que la regulació estableix com a lloguer social, i que revisa anualment, amb independència de la propietat o promoció de l'habitatge.

Els tres segments de preus —social, assequible i lliure— tenen l'opció d'actualitzar la renda un cop l'any, d'acord amb l'evolució de la inflació o de l'índex d'increment salarial, si aquest se situa per sota, en ambdós casos, sumant-hi un 1% addicional.

El 2024, en el cas de l'habitatge social, s'han regulat els increments següents:

- fins a un màxim de 5,8% si el lloguer base és de 300 €/mes o superior;
- fins a un màxim de 25 € al mes si el lloguer base és inferior a 300 € mensuals. Aquesta revisió, superior al 5,8%, permet adaptar el preu del lloguer a la qualitat de l'habitatge.
- si els ingressos de la llar es veuen incrementats a nivells mitjans (entre 52.753 i 62.191 € per a llars unipersonals i 61.046 i 82.291 € per a pluripersonals) o alts (superiors als anteriors), el propietari pot proposar increments de 50 i 100 € mensuals, respectivament. L'objectiu és incentivar que les llars que amb els anys milloren els seus ingressos alliberin habitatge social per a persones amb més necessitats.

Per al segment de lloguer lliure, la revisió màxima per al 2024 és del 5,5%.

En el cas de promotors que inicïin la construcció de nous habitatges per a lloguer abans del 2028 s'apliquen condicions especials: se'ls permet incrementar la renda amb la revisió regulada, més un 10% anual addicional durant un període de 20 anys.

2) Eficiència energètica i reformes guanyen ponderació en la valoració de l'habitatge

La nova legislació també modifica la taula de recompte de punts i ara dona més valor a l'eficiència energètica: es premia l'eficiència amb més puntuació i, alhora, als habitatges menys eficients se'ls resten punts.

La reforma de qualitat dels banys i de les cuines també es veu potenciada amb més punts en el valor de l'habitatge.

La inversió en aquestes àrees esdevé un instrument estratègic per situar l'allotjament en el tram d'habitatge lliure i millorar la relació qualitat/preu en el mercat lliure, sobretot a les grans ciutats.

3) Límits al lloguer temporal, predomini del contracte indefinit

La nova legislació limita les condicions en què es permeten els contractes temporals, amb l'objectiu que el contracte indefinit sigui, per defecte, majoritari en tot el parc de lloguer.

Des de l'1 de juliol de 2024, el 'contracte de lloguer a termini determinat', per a un màxim de 2 anys, queda limitat al fet que el llogater compleixi els requisits següents:

- és un estudiant que lloga temporalment per als seus estudis en un lloc diferent del que viu.
- viu temporalment en un altre lloc a causa de treballs o reformes a casa seva.
- pot demostrar que ve d'un refugi social o que es troba en situació d'emergència social.
- se li dona una segona o última oportunitat després de la rescissió d'un contracte de lloguer anterior, per exemple a causa d'una molèstia.
- té entre 16 i 27 anys i assumeix el contracte de lloguer del pare/tutor difunt que va llogar l'habitatge.
- s'està divorciant, demostrablement ja no viu amb la seva parella i està llogant temporalment una casa per estar-se a prop dels seus fills.
- treballa temporalment en una de les illes Wadden, però normalment viu en un lloc del continent.
- és titular de l'estatus que ve directament d'un lloc de recepció del COA (Agència central d'acollida de sol·licitants d'asil) i està a l'espera d'un habitatge permanent.

A més, continuen sent possibles els contractes temporals quan:

- es lloga un habitatge temporalment buit. Per exemple, si la casa està en venda i el propietari ja s'ha mudat, o quan l'habitatge s'ha d'enderrocar o s'ha de reformar. Si es disposa de l'autorització municipal, es pot llogar l'immoble temporalment d'acord amb la Llei de vacants. Aquest permís es pot prorrogar any a any, fins a un màxim de 7 anys en cas de reforma i de 5 anys en cas de venda.
- es lloga un habitatge d'algú que està temporalment absent. Per exemple, una persona que fa un llarg viatge o que treballa a l'estranger. S'anomena lloguer intermedi o clàusula diplomàtica, i és necessari acceptar per endavant l'inici i el final del període de lloguer.
- es lloga un habitatge per a un període curt de temps. Per exemple, una casa de vacances. Pel que fa al lloguer turístic, la normativa difereix entre municipis.

El lloguer d'habitacions, caravanes o terrenys per a caravanes i d'amarratges per a embarcacions tenen la seva legislació pròpia.

Protagonisme de les associacions d'habitatge en el parc de lloguer

Als Països Baixos, les associacions d'habitatge han construït, són propietàries i gestionen 2,4 milions d'habitatges, el 75% del total del parc de lloguer. Són entitats sense ànim de lucre amb una llarga tradició i trajectòria al país, amb resiliència per adaptar-se a les condicions i les necessitats al llarg de 120 anys d'història, i que fan possible que al voltant del 30% del total d'habitatge dels Països Baixos sigui allotjament social de lloguer.

Els seus orígens es remunten a finals del segle XIX, quan la iniciativa privada va crear les primeres associacions que oferien als seus membres accions amb un rendiment del 3% i destinaven la resta de beneficis a la construcció d'habitatge per a treballadors.

La Llei d'habitatge de 1901 va regular les associacions i va posar a la seva disposició préstecs governamentals a llarg termini i a baix interès per finançar els seus projectes de construcció a canvi que esdevinguessin entitats totalment sense ànim de lucre. El seu creixement va ser considerable.

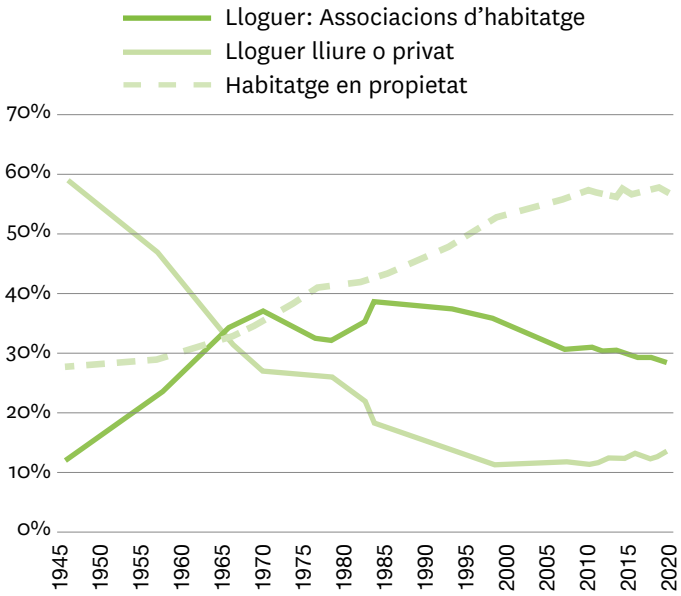
Fins a la Segona Guerra Mundial, el sector de lloguer privat era el sistema de tinença dominant als Països Baixos. Finalitzat el conflicte, els bombardeigs i la destrucció, la necessitat d'habitatge era alarmant.

Davant la flagrant i urgent necessitat d'allotjar la població, el país va incentivar la construcció massiva, especialment l'habitatge social i l'accés a l'habitatge en propietat. Es va tractar les associacions d'habitatge com a una extensió del sector públic: a més dels préstecs per a la construcció, el govern va oferir subvencions de funcionament perquè poguessin construir més enllà de la capacitat dels seus fons rotatius. Després d'aquest període de forta inversió pública, l'habitatge social va arribar a representar aproximadament el 37% del parc total d'habitatges.

Mentrestant, el sector privat de lloguer, que va rebre un suport financer molt reduït durant el període de reconstrucció del país, i davant les polítiques a favor del contracte indefinit, la construcció d'habitatges es va anar reduint tant en percentatge com en nombres absoluts.

Un cop solucionada l'escassedat d'habitatge deguda a la Segona Guerra Mundial, els esforços es van centrar en la millora del parc. En un primer moment, amb polítiques destinades a la demolició d'habitatges precaris, que generalment incloïen habitatges d'arrendament en el sector privat, i la reconstrucció d'aquests immobles com a habitatge social o en propietat. Més tard, es va fer a través d'ajudes a la rehabilitació, la relaxació de la regulació dels arrendaments, els incentius fiscals directes i indirectes per a l'habitatge en propietat i la desregulació de rendes per a la franja superior del mercat de lloguer, tant per al sector privat com per al sector de lloguer social.

L'habitatge als Països Baixos, segons percentatge de l'estoc, per sectors



Font: 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.

A partir de la dècada de 1960, s'inicia un procés de retorn de les associacions d'habitatge a la seva independència financera i operativa, que es va completar amb l'aprovació del Balancing Act de 1995. Aquesta llei va cancel·lar els darrers deutes i subvencions de les associacions d'habitatges, amb la qual cosa es va trencar l'únic vincle financer que quedava entre les associacions d'habitatge i el govern.

Actualment, les associacions estan subjectes a un mandat de servei públic, que les obliga a oferir habitatges assequibles, fins i tot per prioritzar col·lectius com ara la gent gran, i contribuir a fer que els barris siguin habitables. Formen una xarxa de més de 280 empreses socials que funcionen de manera autònoma i que no reben subvencions per al seu funcionament.

Recentment, amb l'abolició de la taxa de propietaris a partir de l'1 de gener de 2023, les associacions d'habitatge podran alliberar aproximadament 1.700 milions € anuals. Això ha donat lloc a acords conjunts en què les associacions d'habitatges inverteixin més de 60.000 milions d'euros en obra nova.

Pla per construir 900.000 habitatges abans del 2030

El pla governamental per construir 900.000 habitatges als Països Baixos en el període 2022-2030 disposa d'un pressupost global d'11.000 milions €, amb una clara aposta per ampliar el parc d'habitatge assequible i social.

El pla preveu un fort increment de necessitat de més habitatge, bàsicament degut a:

- el creixement de la població: augmenta l'esperança de vida i la immigració, principalment.
- la reducció del nombre de persones per llar, amb un fort increment de les llars unipersonals, que condicionen la demanda d'habitatges de dimensions reduïdes i assequibles, especialment escasses a les ciutats.

El pla preveu:

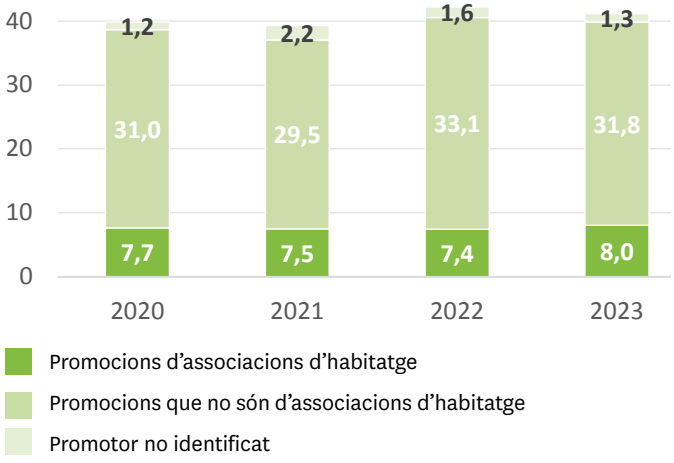
- 350.000 unitats (40% dels nous habitatges) de lloguer i habitatge en propietat assequible.
- 250.000 unitats d'habitatge social, amb l'objectiu d'arribar al 30% d'habitatge social per municipi.

La dotació de fons per al pla de construcció inclou:

- 1.500 milions € per accelerar projectes de construcció d'habitatges.
- 6.000 milions € en l'àmbit d'infraestructures en 17 àrees de construcció d'habitatges a gran escala.
- 1.250 milions € per a incentius a la construcció d'habitatges per tirar endavant projectes de qualitat.
- 380 milions € per accelerar l'habitatge temporal.

En la construcció de nous habitatges, els darrers anys, hi destaca l'any 2022, amb un total de 42,2 unitats per cada 10.000 habitants:

Nova construcció d'habitatge per cada 10.000 habitants



Revisió dels valors en la puntuació dels habitatges

Als Països Baixos, el sistema de punts, creat el 1971, s'ha modificat al llarg dels anys per tal de reflectir amb un alt nivell de fiabilitat les característiques i la qualitat de cadascun dels habitatges que s'ofereixen en lloguer.

La puntuació resultant és la que classifica l'habitatge en el tram de lloguer social o assequible, ambdós amb topalls de preu, o bé en el mercat lliure.

Amb l'entrada en vigor l'1 de juliol de 2024 de la Llei de lloguer assequible als Països Baixos, la taula de punts per als diferents conceptes ha estat modificada: una elevada eficiència energètica suma ara més punts, i la baixa eficiència en resta; la reforma de cuina i banys, i també l'espai exterior, ara són més valorats.

La informació requerida per a la puntuació inclou, entre d'altres:

- Adreça.
- Data del nou contracte de lloguer.
- Valor oficial que atorga el municipi (WOZ).
- Etiqueta energètica i any de construcció.
- Si es tracta d'un habitatge unifamiliar o bé plurifamiliar.
- Espais interiors comuns.
- Metres quadrats de cadascun dels **espais interiors**, especificant si és dormitori, cuina menjador, cuina, menjador, rebedor i passadís, bany, vàter, celler al soterrani o a l'àtic (i si és amb escala fixa o desplegable), garatge... Tots els espais puntuen. La normativa especifica clarament com s'han de calcular els metres quadrats i atorga 1 punt/m² a dormitoris, 0,75 punts/m² a altres espais privats, com ara trasters, golfes o garatge, i una puntuació diferent a espais de circulació.
- Característiques dels espais: especificar si tenen calefacció i aire condicionat eficients; a la cuina, dimensions del taulell, característiques dels aparells i de les aixetes; al bany, el nombre de piques, plat de dutxa, banyera, aixetes, radiador de tovalloles, armaris, etc.
- Especificar si els **espais exteriors** són comunitaris o privatius: balcó, terrat, jardí frontal o lateral, posterior, etc., si hi ha aparcament per a cotxes o bicicletes, a l'interior o a l'exterior (i en aquest darrer cas, si és cobert o no) i el nombre d'estacions de càrrega elèctrica.
- Si l'edifici està registrat com a monument nacional o en un municipi classificat pel govern com a entorn urbà o com a municipi d'especial interès històric.

- Si es tracta d'una residència per a persones amb discapacitat.
- Si és un nou habitatge o una renovació d'alt nivell finalitzada els anys 2015, 2016, 2017, 2018 o 2019.
- Els certificats d'A a A++++ d'eficiència energètica sumen de 41 a 62 punts en els habitatges unifamiliars, i de 37 a 58 punts en plurifamiliars, mentre que els certificats E resten 4 punts i els F en resten 11 en la valoració de l'habitatge.
- Pel que fa al valor oficial que atorga el municipi (WOZ), en determinades circumstàncies, la seva puntuació es limita a un percentatge del total quan pot desequilibrar o anar en contra de l'objectiu del sistema de valoració, per exemple, a les principals ciutats.

Conclusions

El sistema d'habitatge en lloguer als Països Baixos es caracteritza pels fets diferencials següents respecte d'altres països de la Unió Europea:

- Els Països Baixos tenen el parc social de lloguer més gran d'Europa, entorn al 30% del total del parc, en la seva majoria propietat d'associacions d'habitatge.
- L'arrendament, especialment el control del preu del lloguer, no està basat en la propietat (lloguer social versus privat) sinó en funció de la puntuació obtinguda en relació a les característiques i la qualitat de cadascun dels habitatges, que és el que determina el preu màxim del lloguer.
- El preu màxim del lloguer ve determinat pel màxim establert en la data d'inici del contracte i pels increments anuals regulats cada any pel govern.

Entre 2008 i 2024, la població als Països Baixos ha crescut en més d'1,5 milions de persones (9,4%), a causa d'un fort increment de la immigració, fet que ha provocat una pressió sobre els preus de lloguers i de compra.

Davant d'aquesta situació, el govern ha aprovat dues línies d'actuació:

- La creació a partir de l'1 de juliol de 2024 d'un tram de lloguer assequible i la seva incorporació al sistema de control de preus de lloguer, aplicat fins ara només a l'habitatge social. Alhora, es penalitza la baixa eficiència energètica.
- La construcció de 900.000 nous habitatges (12,3% d'increment del parc edificat) en el període 2022-2030. Això suposa passar d'una ràtio de construcció entorn a 4 habitatges per cada 1.000 habitants dels últims anys a uns 8,4 habitatges per cada 1.000 habitants.

Referències:

- Govern dels Països Baixos (*https://www.government.nl/topics/housing*).
- Legislació: 194 / Decret de 26 de juny de 2024 pel qual es modifica el Decret de preus del lloguer d'habitatges i el Decret de qualitat del medi de vida (Decret de lloguer assequible). (*Enllaç al PDF en català, traducció automàtica*)
- Sistema *online* de puntuació (*https://huurprijscheck.huurcommissie.nl/start*).
- Estadística dels Països Baixos (*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)*.
- Organització per a la Cooperació i el Desenvolupament Econòmics, OCDE (*https://housingpolicytoolkit.oecd.org/*).
- Banc Central Europeu, 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