

COAC

arquitectes.cat

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

Inici > Revista de Corresponsals: PAÏSOS BAIXOS, HABITATGE COMPRA O LLOGUER SOCIAL/PRIVAT





© Marta Companyns

Sovint parlem de les polítiques d'habitatge social d'altres països però poques vegades concretem en quines són les seves polítiques concretes alhora d'actuar en el mercat de l'habitatge.

En aquest article us dono una descripció del que s'està fent a Països Baixos per ajudar, sobretot als joves, a tenir accés al mercat immobiliari.

Habitatge de compra:

Degut els preus elevats i l'escassetat d'oferta, comprar una casa pot ser difícil, especialment per als compradors joves. Per això hi ha diverses opcions per fer-ho més assequible:

1. Duokoop

Amb Duokoop, compres una casa però no el terreny. Aquest segueix sent propietat d'un fons d'inversió (*DNGB Fonds*), i tu pagues un lloguer mensual per aquest terreny. Més endavant, pots comprar el terreny si vols.

Avantatges:

- Preu d'adquisició més baix: Com que només compres la casa, el preu inicial és més assequible.
- Quotes mensuals més baixes: La quota de lloguer del terreny sol ser més baixa que la hipoteca per comprar-lo.
- Beneficis fiscals: L'import pagat pel lloguer del terreny és deduïble en impostos.

Inconvenients:

- No et beneficis de l'augment del valor del terreny: Si la seva valoració puja, no guanyes diners amb això.
- Si decideixes comprar el terreny més tard, pot ser més car: Si el preu del terreny ha pujat, hauràs de pagar més.
- Només disponible amb NHG: Has de contractar una hipoteca amb *Nationale Hypotheek Garantie* (NHG).

2. Préstec per a primers compradors (*Starterslening*)

És un préstec extra que pots sol·licitar a l'ajuntament si la teva hipoteca no cobreix el preu de la casa. Els primers tres anys no has de pagar interessos ni amortització.

Avantatges:

- Et permet comprar un habitatge més car: Amb aquesta ajuda, pots demanar més diners del que et permet la hipoteca.
- Sense costos addicionals els primers 3 anys: No has de pagar interessos ni tornar el préstec immediatament.
- Pots tornar-lo anticipadament sense penalització.
- Deducció fiscal: Els interessos són deduïbles.

Inconvenients:

- Després de 3 anys, la quota pot pujar: La taxa d'interès és més alta que la de la hipoteca.
- Només per a habitatges dins del límit NHG: No pots utilitzar aquest préstec per comprar una casa que superi el preu màxim establert.

3. KoopGarant i KoopStart

Són sistemes que permeten comprar un habitatge per sota del preu de mercat. El KoopGarant: El venedor (promotor o cooperativa d'habitatge) et garanteix que recomprarà la casa si vols vendre-la. El KoopStart: També ofereix descomptes en la compra, però has de vendre la casa al mercat o tornar la bonificació quan la venguis.

Avantatges:

- Preu de compra més baix: Pagues menys que el preu de mercat.
- Quotes mensuals més baixes: Una hipoteca menor significa menys costos cada mes.
- Amb KoopGarant, tens garantia de venda: El venedor compra l'habitatge en menys de 3 mesos si vols vendre'l.

Inconvenients:

- Compartició de beneficis i pèrdues: Si el preu puja o baixa, ho comparteixes amb la promotora o cooperativa.
- Hipoteca NHG obligatòria.
- Possible contracte de concessió del sòl (erfpacht): Algunes d'aquestes cases estan en règim de lloguer de terreny, el que pot generar costos addicionals.

4. Hipoteca amb NHG (*Nationale Hypotheek Garantie*)

És una garantia estatal per a hipoteques de fins a 450.000 € el 2025. Aquesta protecció redueix el risc per als bancs i pot oferir descomptes en la taxa d'interès.

Avantatges:

- Interès més baix: Molts bancs ofereixen una taxa reduïda si tens NHG.
- Protecció financera: Si no pots pagar la hipoteca per circumstàncies imprevistes (atur, malaltia, divorci), NHG pot ajudar-te.

Condicions:

- L'habitatge no pot superar el límit de preu NHG.
- Has de pagar una comissió inicial (0,4% del préstec).

Aquestes opcions poden facilitar la compra d'un habitatge als Països Baixos, especialment per als primers compradors. A més, el govern està desenvolupant un *Fons Nacional per a Habitatge Assequible* per ampliar aquestes ajudes en el futur.

Més informació a:

— Duokoop: Amb Duokoop, compres la casa però llogues el terreny, cosa que redueix el cost inicial. Més informació a: [Duokoop - Funda](#) ^[1]

— Starterslening: És un préstec addicional per a primers compradors que ajuda a cobrir la diferència entre la hipoteca màxima i el preu de la casa. Detalls disponibles a: [Starterslening - Funda](#) ^[1]

— KoopGarant i KoopStart: Programes que ofereixen descomptes en la compra d'un habitatge a canvi de compartir possibles guanys o pèrdues en el futur. Més informació a: [KoopGarant i KoopStart - Funda](#) ^[1]

— Nationale Hypotheek Garantie (NHG): Una garantia hipotecària nacional que ofereix seguretat addicional i, sovint, taxes d'interès més baixes. Detalls a: [NHG per a primers compradors](#) ^[2]

Habitatge de lloguer:

Als Països Baixos, el mercat de lloguer es divideix principalment en dues categories:

1- Lloguer social: Aquest tipus d'habitatge està destinat a persones amb ingressos baixos o moderats. Les característiques principals són:

- Gestió per corporacions d'habitatge: Organitzacions sense ànim de lucre que posseeixen i gestionen aquests habitatges.
- Lloguers regulats: Els preus estan controlats pel govern per mantenir-los assequibles.
- Assignació segons ingressos: Els habitatges es distribueixen basant-se en els ingressos dels sol·licitants, donant prioritat a aquells amb ingressos més baixos.
- Llista d'espera: A causa de l'alta demanda, és comú haver d'esperar un temps abans d'accedir a un habitatge de lloguer social.

2-Lloguer privat: Aquest segment està format per propietaris privats i empreses que lloguen habitatges a preus de mercat. Les característiques són:

- Preus no regulats: Els lloguers es determinen segons les condicions del mercat i poden ser més alts que en el sector social.
- Menor intervenció governamental: Hi ha menys regulacions en comparació amb el lloguer social.
- Varietat d'ofertes: Hi ha una àmplia gamma d'habitatges disponibles, des d'apartaments petits fins a cases grans.

Fons Nacional per a l'Habitatge Assequible

El Fons Nacional per a l'Habitatge Assequible és una iniciativa del govern neerlandès destinada a augmentar la disponibilitat d'habitatges assequibles al país. Els objectius principals del fons són:

— Finançament de projectes: Proporcionar suport financer per a la construcció de nous habitatges assequibles i la renovació dels existents.

— Col·laboració Público-privada: Treballar conjuntament amb corporacions d'habitatge, municipis i promotors privats per desenvolupar projectes que augmentin l'oferta d'habitatges assequibles.

— Inversió a llarg termini: Assegurar que els habitatges construïts o renovats es mantinguin assequibles durant períodes prolongats, beneficiant diverses generacions de llogaters.

Aquesta iniciativa busca abordar la creixent demanda d'habitatges assequibles als Països Baixos i garantir que persones de diversos nivells d'ingressos tinguin accés a habitatges dignes i a preus raonables.

Més informació a:

1. Informació sobre el lloguer social i privat als Països Baixos:

— Lloguer social: [Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties](#) ^[3]
Aquest lloc ofereix informació oficial sobre l'habitatge social, com es gestiona i les condicions per accedir-hi als Països Baixos.

— Lloguer privat: [WoningNet](#) ^[4] Aquí es poden consultar les condicions per al lloguer privat a les diferents ciutats dels Països Baixos.

2. Informació sobre el Fons Nacional per a l'Habitatge Assequible:

— Fons Nacional per a l'Habitatge Assequible: [Rijksoverheid - Woningbouw en betaalbare woningen](#) ^[5]

Aquesta pàgina proporciona detalls sobre el pla del govern neerlandès per crear més habitatges assequibles mitjançant la creació del Fons Nacional.

Marta Companys, arquitecta. Corresponsal del COAC a Gouda, Països Baixos. Març 2025



[6]

Tornar [7]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <https://www.arquitectes.cat/ca/mon/revista-de-corresponsals-paisos-baixos-habitatge-compra-o-lloguer-socialprivat>

Links:

- [1] <https://www.funda.nl/meer-weten/kopen/4-goedkopere-manieren-om-als-starter-te-kopen>
- [2] <https://www.nhg.nl/nhg-actueel/nhg-en-svn-geven-duiding-aan-startersregelingen-in-nederland/>
- [3] <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties>
- [4] <https://www.woningnet.nl/>
- [5] <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-betaalbaar-wonen>
- [6] <https://www.arquitectes.cat/ca/printpdf/printpdf/32680>
- [7] <https://www.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>