



Ministerio del Interior y de Relaciones  
del Reino



# ¿Arriendas una vivienda?



Entonces tu arrendador deberá cumplir con  
las reglas **de la Ley del buen Arrendamiento.**

La mayoría de los arrendatarios están contentos con sus arrendadores. Pero a veces las cosas no van como debieran. La Ley del buen Arrendamiento les ofrece protección a los arrendatarios y les brinda claridad a los arrendadores: ¿Qué está permitido y qué no? Hay reglas complementarias para proteger a los migrantes laborales de posibles abusos. ¿El arrendatario y el arrendador no llegan a un acuerdo? Entonces los arrendatarios pueden reportarlo en el ayuntamiento. El ayuntamiento en ese caso puede, de ser necesario, por ejemplo, imponerle una multa al arrendador.

## ¿Qué significa esa Ley para mí como arrendatario, o persona que busca una vivienda?

La Ley del buen Arrendamiento entró en vigor el 1 de julio de 2023. La Ley contiene reglas sobre asuntos financieros, precios de arrendamiento máximos, información por escrito que debes recibir del arrendador y las reglas sobre cómo se debe comportar el arrendador.

### Asuntos financieros

La Ley estipula que un arrendador puede pedir una **garantía** por el importe máximo de 2 meses de renta neta. Esto se aplica a los contratos de arrendamiento formalizados el 1 de julio de 2023 o después. Además, la Ley estipula que si un arrendador trabaja con un agente inmobiliario, el arrendador mismo deberá pagar los **costos de gestión**. Por consiguiente, no está permitido que este agente inmobiliario también te cobre a ti estos costos. Si el arrendador te cobra los **costos de servicio**, la Ley además estipula que el arrendador debe darte anualmente una liquidación de estos costos. Los costos de servicio son costos que se les suman a la renta neta, y mantienen relación con el arrendamiento de la vivienda. El importe de estos costos no puede exceder los costes reales. Como, por ejemplo, costos de limpieza, costos por iluminación de la entrada de la vivienda o manutención del jardín.

**Me rechazaron para una vivienda de alquiler sin darme ninguna explicación.**

**¿Está permitido?**



**No, eso no está permitido**

En el momento de ofrecer una vivienda, el arrendador debe explicar cómo selecciona al arrendatario. Y también por qué la vivienda fue concedida a otra persona.



### Precio de arrendamiento máximo o renta máxima

¿Arriendas una vivienda autónoma de **186 puntos o menos**? ¿Y el contrato de arrendamiento se firmó el 1 de julio de 2024 o después? Entonces corresponde aplicarse una **renta máxima** conforme al Régimen de Valoración de Vivienda (WVS) para viviendas autónomas. Para viviendas no autónomas (habitaciones) siempre rige una renta máxima conforme al WVS para viviendas no autónomas (WVSO).

Uno mismo puede calcular los puntos de una vivienda mediante el sitio de verificación de precio de arrendamiento de la Comisión de Arrendamiento (Huurcommissie): [Huurprijcheck](https://www.ismijnhuurteduur.nl), disponible en holandés e inglés.

¿Tienes un contrato de antes del 1 de julio de 2024? Verifica en: [www.ismijnhuurteduur.nl](https://www.ismijnhuurteduur.nl) si para tu contrato también rige una renta máxima.

### Información importante por escrito

Los contratos de arrendamiento formalizados el 1 de julio de 2023 o después, deben constar por escrito. Un mero acuerdo verbal no está permitido. Esto no te da suficiente seguridad como arrendatario.

En el momento de formalizar el contrato de arrendamiento, el arrendador te proporcionará también otra **información importante** por escrito relacionada al arrendamiento de la vivienda, como, por ejemplo:

- que sólo puedes usar la vivienda de la manera acordada con el arrendador;
- que el arrendador sólo puede ingresar a la vivienda con tu permiso. Hay algunas excepciones a esta regla. Por ejemplo, en caso de presentarse una situación de urgencia inmediata y se deba reparar algo enseguida;
- los diferentes tipos de contratos de arrendamiento con las correspondientes cláusulas de protección de arrendamiento y de la renta;

- quién debe reparar algo cuando se rompe, si es el arrendador o tú como arrendatario;
- cuándo puedes acudir a la Comisión de Asuntos de Arrendamiento (Huurcommissie) o al Juez de Cantón;
- información sobre el importe y la devolución de la garantía, en caso de que el arrendador te hubiera pedido una;
- adónde puedes acudir con preguntas sobre la vivienda que arriendas;
- los datos de contacto de la oficina de asistencia del ayuntamiento, para los casos que no puedas resolver directamente con tu arrendador;
- un resumen anual de los costos de servicios, conforme a los que te cobró el arrendador;
- un resumen de la cantidad de puntos que tiene tu vivienda. Esto se aplica a los contratos de arrendamiento formalizados el 1 de enero de 2025 o después;
- los contratos de arrendamiento formalizados el 1 de julio de 2023 o después, deben constar por escrito.

#### **No discriminar o intimidar**

Un arrendador **no puede discriminar**. Para prevenir la discriminación (inconsciente), los arrendadores tienen reglas escritas con respecto a cómo eligen a un arrendatario. Si se trata de una oferta o un aviso (en línea), el arrendador describe cómo se selecciona al arrendatario. En caso de que la vivienda se le sea designada a otra persona, el arrendador explica por qué se optó por ese arrendatario.

Un arrendador **tampoco puede intimidar**. El arrendador no puede, por ejemplo, amenazar para finalizar tu contrato de arrendamiento porque le parezca que te quejas demasiado. Tampoco está permitido ingresar sin más a la vivienda sin permiso o cortar el gas/ el agua/ la luz.

#### **¿Eres un migrante laboral?**

##### **Entonces para tu arrendador rigen reglas adicionales.**

En la Ley del buen Arrendamiento hay reglas adicionales aplicables a los arrendadores en relación con el arrendamiento a migrantes laborales. Para los migrantes laborales (personas de otro país europeo que vienen a trabajar temporalmente en los Países Bajos) desde el 1 de julio de 2023 un contrato laboral es independiente del contrato de arrendamiento. El arrendador además debe comunicarte toda la información sobre tus derechos y obligaciones como arrendatario en un idioma que comprendas.

**Yo sólo tengo un acuerdo de arrendamiento verbal no por escrito.**

**¿Está permitido?**



**No, eso no está permitido**

Los contratos de arrendamiento formalizados después del 1 de julio de 2023 deben constar por escrito.

**Tengo que pagar 3 meses de renta neta como garantía.**

**¿Está permitido?**



**No, eso no está permitido**

Un arrendador pide a partir del 1 de julio de 2023 una garantía de 2 meses de renta neta como máximo.



# La mayoría de **los arrendatarios** están contentos con sus arrendadores

¿Tú también? ¿O no?

La Ley del buen Arrendamiento brinda claridad: ¿Qué está permitido y qué no?



Pagas dos meses de renta neta como máximo en calidad de garantía\*



Sólo pagas los costos de servicios reales y anualmente recibirás una liquidación



¿El arrendador trabaja mediante un agente inmobiliario? A ti, como persona que busca una vivienda, no te corresponde pagar los costos del agente



Tu contrato de arrendamiento también consta por escrito\*



Recibes información por escrito sobre tus derechos y obligaciones como arrendatario



Tu arrendador no te puede intimidar ni discriminar



El nuevo contrato de arrendamiento incluye un cálculo de los puntos de tu vivienda\*\*



No pagas más de la renta neta máxima para viviendas de hasta 186 puntos \*\*\*

**Si eres un migrante laboral, entonces tu arrendador debe cumplir con reglas adicionales:**



Tu contrato de arrendamiento es independiente de tu contrato laboral\*



Como arrendatario recibes por escrito información sobre tus derechos y obligaciones en un idioma que comprendas

\* Sólo se aplica a los contratos de arrendamiento formalizados el 1 de julio de 2023 o después.

\*\* Sólo se aplica a los contratos de arrendamiento formalizados el 1 de enero de 2025 o después.

\*\*\* Sólo se aplica a los contratos de arrendamiento formalizados el 1 de julio de 2024 o después.

Se aplica directamente a los contratos de arrendamiento existentes hasta 143 puntos, o a partir de 1 de julio de 2025.

## ¿Qué pasa si hay problemas?

Desde el 1 de enero de 2024 cada ayuntamiento tiene una oficina de asistencia para arrendatarios con reclamaciones o preguntas sobre las normas de la Ley del buen Arrendamiento. También las personas que buscan vivienda pueden contactarse con el ayuntamiento.

Después de contactarse, el ayuntamiento lo puede derivar a la instancia competente o hacer más averiguaciones y, por ejemplo, contactar al arrendador. En caso de incumplimiento de la Ley, el ayuntamiento puede hacerle una advertencia oficial al arrendador para que tenga la oportunidad de solucionar la situación. El ayuntamiento también puede imponer multas o, incluso en casos extremos, administrar la vivienda.

## Comisión de Arrendamiento (Huurcommissie)

Si tu arrendador pide demasiada renta, primero intenta hablar con él/ella. Si no llegan a un acuerdo, acude a la Comisión de Arrendamiento. Esta comisión toma una resolución sobre la renta máxima después de examinar el caso. Esta resolución es vinculante; tu arrendador deberá cumplirla.

Además puedes hacer examinar los costos de servicio por la Comisión de Arrendamiento si consideras que son demasiado altos. Esto se aplica a los contratos existentes en el sector social y para todos contratos formalizados el 1 de julio de 2024 o después en todos los sectores.

**Mi arrendador pide más que la renta máxima conforme al WWS, y yo estoy dispuesto/a a pagarlo.**

**¿Está permitido?**



**No, eso no está permitido**

Si se trata de una vivienda regulada, esto no está permitido. El ayuntamiento puede imponer una multa, incluso en el caso de haber accedido a pagar una renta demasiado alta.

**Yo vine de España para trabajar por un tiempo y le arrendaba un lugar para alojarme a mi jefe. Pero ahora no hay más trabajo y me tengo que ir del lugar donde vivo.**

**¿Está permitido?**



**No, eso no está permitido**

¿Vienes de un país europeo para trabajar temporalmente en los Países Bajos? Entonces te corresponde un contrato de arrendamiento independiente de tu contrato laboral.



## ¿Más información?

La Ley del buen Arrendamiento brinda claridad a los arrendadores: ¿Qué está permitido y qué no? Además, les ofrece protección a los arrendatarios.

Para más información, consulte:  
[www.goedehuur.nl](http://www.goedehuur.nl)  
y [www.ismijnhuurteduur.nl](http://www.ismijnhuurteduur.nl)



**Versión julio de 2024**

Este folleto contiene un resumen de las normas de la Ley del buen Arrendamiento. Del presente resumen no se pueden desprender derechos.

