



ЧЕК-ЛИСТ · НИДЕРЛАНДЫ

Аренда в Нидерландах: чек-лист от тех, кто знает изнутри

Рынок аренды в Нидерландах перегрет, а фейковых объявлений в 2026 году стало резко больше. Закон защищает арендаторов гораздо сильнее, чем думает большинство приезжих. Вот как этим пользоваться.

7 этапов

Начните за 8–10 недель до переезда

1 Подготовьте пакет документов

- ☐ **Паспорт и статус проживания.** Вы не из ЕС? Работодатель часто оформляет разрешение через IND. Попросите письменное подтверждение, которое можно показать арендодателю.
- ☐ **Трудовой договор, справка от работодателя (werkgeversverklaring) и последние payslips.** Письмо-оффер о новой работе обычно тоже подходит.
- ☐ **Короткий рассказ о себе:** работа, кто переезжает, не курите, есть ли питомцы. Когда откликаются десятки людей, арендодатели часто выбирают по профилю.
- ☐ **Спросите работодателя о помощи с переездом** или гарантии по аренде. Некоторые это предлагают, но не упоминают.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Многие арендодатели хотят, чтобы ваш доход до налогов в месяц был **в 3–4 раза больше аренды**. Доходы партнёров обычно суммируются.

2 Нет голландской зарплаты? Найдите свою ситуацию

Большинство арендодателей хотят голландскую зарплату в 3–4 раза больше аренды. Если её нет, вот что они обычно принимают взамен.

Вы студент без дохода

- ☐ **Родители как поручители (borgstelling).** Обычно им нужно показать свой доход и документы. Переведите их на английский или нидерландский: поручителя из-за границы арендодателю сложнее проверить.
- ☐ **Подтверждение средств:** письмо о зачислении, письмо о стипендии или спонсорстве и выписки, что вы можете оплатить год.
- ☐ **Подавайте на студенческое жильё сразу после зачисления.** Университеты и студенческие жилищные компании часто резервируют комнаты для иностранцев, и их разбирают за часы.
- ☐ **Встаньте в местные очереди на студенческое жильё уже сейчас,** даже если комната нужна не скоро: время ожидания часто учитывается.



Ваш доход из-за границы

- ☐ **Трудовой договор и письмо работодателя на английском**, плюс последние 3–6 payslips и выписки с поступлением зарплаты.
- ☐ **Выбирайте агентства, которые работают с иностранцами.** Многие частные арендодатели проверяют только голландские payslips.
- ☐ **Предложите поручителя** или подтверждение накоплений, чтобы компенсировать иностранный доход.
- ☐ **Живёте здесь и работаете удалённо на иностранную компанию?** Заранее разберитесь с налогами и соцстрахованием в Нидерландах: это влияет на ваши payslips, и некоторые арендодатели об этом спрашивают.



Вы самозанятый (ZZP) или владелец бизнеса

- ☐ **Выписка из Торговой палаты (KvK)** по вашему бизнесу.
- ☐ **Налоговые декларации за 1–2 года** или справка бухгалтера о доходе.
- ☐ **Выписки бизнес-счёта** за 6–12 месяцев.
- ☐ **Только начали?** Без истории дохода рассчитывайте на поручителя или накопления.



У вас только накопления

- ☐ **Выписки, где хватает минимум на год аренды.** Некоторые арендодатели принимают это вместо дохода.
- ☐ **Заранее откройте счёт в европейском банке**, чтобы быстро оплатить депозит и первый месяц. Арендодатели не ждут.
- ☐ **Оплата части аренды вперёд может помочь**, но только после просмотра и подписания договора.

ЗАЛОЖИТЕ В БЮДЖЕТ

Некоторые компании предлагают гарантии по аренде для арендаторов без голландского дохода. Будьте готовы **заплатить за это** и сравните условия, прежде чем что-то подписывать.

СТУДЕНТАМ: КАК ПОВЫСИТЬ ШАНСЫ

Ищите в **соседних городах** с быстрым поездом до университета: там часто дешевле и гораздо меньше конкуренция. Отфильтруйте объявления с пометкой «*geen studenten*» (без студентов), чтобы не тратить время. Отправляйте короткое дружелюбное сообщение на английском с приложенными документами и откликайтесь на новые объявления в течение нескольких минут.

3

Ищите безопасно

- ☐ **Пользуйтесь проверенными площадками:** Pararius и Funda (объявления размещают только зарегистрированные агентства), HousingAnywhere и Kamernet для комнат и краткосрочной аренды.
- ☐ **Отвечайте в течение нескольких минут** и приносите распечатанные документы на групповые просмотры.
- ☐ **Первым делом спросите: «Можно ли зарегистрироваться (inschrijven) по этому адресу?»** Если нет – уходите. Без регистрации не будет BSN, а без BSN не открыть голландский банковский счёт, не оформить медстраховку и налоговые льготы.
- ☐ **Запомните три слова:** «kaal» (пустая квартира, иногда без полов и света), «gestoffeerd» (с полами, шторами и светом) и «gemeubileerd» (с мебелью).

ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ

В 2026 году мошенники копируют настоящие фото с Pararius в фейковые объявления в TikTok, Facebook и Marktplaats. Никогда не платите депозит, «плату за просмотр» или «бронь» до просмотра и подписания договора. Если «арендодатель» быстро переводит общение в WhatsApp, это тревожный знак.

4 Знайте свои права в деньгах

Платёж	Правило
Депозит	Не больше 2 месяцев базовой аренды
Возврат депозита	В течение 14 дней после выезда (30 дней, если есть повреждения)
Комиссия агентства	Запрещена, если агент работает на арендодателя
«Ключевые деньги» (sleutelgeld)	Незаконны

- ☐ **Разделите аренду:** базовая аренда (kale huur), сервисные расходы (servicekosten) и коммунальные услуги. Сервисные расходы должны быть расписаны и пересчитываться раз в год.
- ☐ **Проверьте максимальную аренду** бесплатным калькулятором Huurcommissie. С 1 июля 2024 года у жилья до 186 баллов (социальный и средний сегмент) есть законный максимум. Свободный сектор — только от 187 баллов.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Заплатили комиссию агенту, который работал и на арендодателя? Её можно **вернуть**, даже после заезда. А если аренда выше законного максимума, Huurcommissie может её снизить.

СКОЛЬКО СТОИТ НАША ПОМОЩЬ

JJ Agency — платный сервис. Цена зависит от города, вашего бюджета и выбранного пакета. **Обратитесь к нашему менеджеру**, чтобы узнать точную стоимость и как мы можем помочь. Первая консультация бесплатная.

5 Перед подписанием

- ☐ **Тип договора.** С 1 июля 2024 года договоры, как правило, бессрочные. Срочные разрешены только в отдельных случаях, например для студентов.
- ☐ **Проверьте собственника** в Kadaster (реестр недвижимости) за несколько евро. Имя должно совпадать с вашим арендодателем.
- ☐ **Снимаете с друзьями?** В городах вроде Амстердама и Утрехта для сдачи жилья неродственникам может требоваться разрешение. Попросите арендодателя его подтвердить.
- ☐ **Акт приёма жилья (opleveringsrapport)** с фото, подписанный вами обоими.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Срочный договор, предложенный в ситуации, где закон это не разрешает, может по закону считаться **бессрочным**. Проверьте, прежде чем соглашаться «только на год».

6 Первые недели

- ☐ **Зарегистрируйтесь в gemeente в течение 5 дней**, если остаётесь на 4 месяца и дольше. Запишитесь на приём ещё до вылета — слоты быстро заканчиваются.
- ☐ **Напишите своё имя на почтовом ящике.** Письмо с BSN и код активации DigiD приходят по почте и иначе могут не дойти.

- ☐ **Медстраховка:** базовая страховка обязательна. Оформите её в течение 4 месяцев. Она начисляется задним числом с даты регистрации, так что откладывать бессмысленно. Франшиза (eigen risico) в 2026 году – €385.
- ☐ **Сразу запишитесь к huisarts (семейному врачу).** Многие практики переполнены, а без семейного врача не попасть к специалисту.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

Вы высококвалифицированный мигрант? Регистрируйтесь в **центре для экспатов** (Амстердам, Гаага, Роттердам, Эйндховен и другие), а не в обычном окне. BSN там часто можно получить за один визит.

7 Деньги и повседневная жизнь

- ☐ **Правило 30% (30% ruling):** заявку подаёт работодатель. Подайте в течение 4 месяцев после начала работы, чтобы льгота действовала с первого дня. С 1 января 2027 года максимум снижается до 27%, с переходными правилами для тех, кто начал раньше.
- ☐ **Пособия:** при небольшом доходе проверьте пособие на медстраховку (zorgtoeslag) и на аренду (huurtoeslag) в Belastingdienst.
- ☐ **Местные налоги** за вывоз мусора, канализацию и водное управление приходят письмами. При низком доходе можно попросить освобождение (kwijtschelding).
- ☐ **Страховки:** страховка ответственности (aansprakelijkheidsverzekering) стоит недорого, и она есть почти у всех. Добавьте страховку имущества.
- ☐ **Транспорт:** прикладывайте банковскую карту в поездах, трамваях и автобусах. Если ездите часто, абонемент NS на непиковое время сильно экономит.
- ☐ **Велосипед и два хороших замка.** Покупайте б/у в магазине, а не у незнакомца с рук: краденые велосипеды – частая история.

СОВЕТ ИНСАЙДЕРА

С правилом 30% обычно можно **обменять права из страны вне ЕС** на голландские без экзамена. Понадобится письмо от Belastingdienst. Об этом мало кто знает.

Хотите, чтобы всё это сделали за вас?

Мы находим жильё с возможностью регистрации, проверяем договор и помогаем с gemeente, BSN, банком и страховкой. Чтобы узнать больше о том, как мы можем помочь, напишите нашему менеджеру в WhatsApp или Telegram: +44 7466 916641.

Информация по состоянию на октябрь 2026 года. Правила могут меняться, проверяйте government.nl или сайт вашей gemeente. Общая информация, не юридическая и не налоговая консультация.