

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**290**

Vragen van de leden **Welzijn** en **Saris** (beiden Nieuw Sociaal Contract) aan de Ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Sociale Zaken en Werkgelegenheid over *de berichten «Meer buitenlanders kopen woning in Nederland, verdubbeling in vijf jaar» en «Steeds meer woningen verkocht aan expats, «terwijl zoveel Nederlanders juist geen huis kunnen kopen»»* (ingezonden 19 september 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (ontvangen 30 oktober 2025).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van beide artikelen?^{1, 2}

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Herkent u de cijfers van makelaarsvereniging NVM die aantonen dat dit jaar twee keer zoveel woningen in Nederland gekocht zijn door expats en buitenlandse studenten in verhouding tot vijf jaar geleden en kunt u uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 2

Uit de registraties van de NVM blijkt dat het aandeel internationals op de koopmarkt in het eerste kwartaal van 2025 is verdubbeld ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020 (van 0,8% naar 1,6%).³ Met internationals bedoelt de NVM de groep anderstaligen, waaronder expats, buitenlandse studenten, arbeidsmigranten en andere buitenlanders, zoals ondernemers. Een NVM-makelaar kan bij de registratie van koop of huur kiezen of het gaat om een transactie in de categorie starters, doorstromers of internationals. Makelaars vullen deze meldingen niet altijd in. Deze verdubbeling moet wel bezien

¹ NOS, 18 september 2025; Meer buitenlanders kopen woning in Nederland, verdubbeling in vijf jaar

² Algemeen Dagblad, 18 september 2025; Steeds meer woningen verkocht aan expats, «terwijl zoveel Nederlanders juist geen huis kunnen kopen» | Wonen | AD.nl

³ NVM (2025), Internationals steeds vaker koper, maar rol blijft beperkt en lokaal geconcentreerd, Internationals steeds vaker koper, maar rol blijft beperkt en lokaal geconcentreerd | NVM

worden tegen het licht van het uitbreken van de Coronapandemie in Nederland in het eerste kwartaal van 2020. Het jaar 2020 is geen representatief jaar, omdat aannemelijk is dat er toen vanwege onder andere inreisbeperkingen substantieel minder woningen door internationals zijn gekocht. Wanneer 2019 wordt vergeleken met 2025, blijkt uit de registraties van de NVM dat de stijging van het aandeel internationals ongeveer 60% bedraagt in plaats van 100%.

Vraag 3

Herkent u het gemiddelde bedrag van € 591.000 dat door expats betaald wordt voor woningen?

Antwoord 3

Het bedrag van € 591.000 is een gemiddelde prijs die expats betalen in bepaalde wijken die zijn geselecteerd door de NVM en populair zijn onder internationals. Deze bedragen zijn daarom niet representatief voor het gemiddelde aankoopbedrag dat internationals betalen in heel Nederland.

Vraag 4

Bent u het eens dat de vermogende expats die duurdere woningen opkopen de beschikbare woningen als betaalbaarheid van deze woningen steeds onder druk zetten. Kunt u uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 4

Doorgaans stijgen de prijzen van koopwoningen naarmate meer mensen op zoek zijn naar een koopwoning. De registraties van de NVM laten zien dat gemiddeld 1,6% van de woningen in Nederland door internationals wordt gekocht. Op lokaal niveau kan deze invloed wel groter zijn, omdat internationals zich met name concentreren in bepaalde gemeenten zoals Amstelveen, Veldhoven en Ouder-Amstel.

Onderzoek van onderzoeksbureau SEO Economisch Onderzoek (SEO, 2024) laat zien dat landelijk het prijsopdrijvende effect van internationals op de woningmarkt landelijk beperkt is met circa 0,3%. Lokaal kan dit effect echter oplopen. Zo is geschat dat het prijsopdrijvende effect in Amsterdam rond de 5% bedraagt.⁴ Op lokaal niveau zorgt dit voor toenemende concurrentie op de lokale woningmarkt.

In de Staat van de Volkshuisvesting 2024 is toegelicht dat de krapte op de woningmarkt en hoge prijzen naast demografische ontwikkelingen, met name worden veroorzaakt door huishoudensverdunding en de tegenvallende bouw.

Vraag 5

Welke acties gaat u concreet nemen om de Nederlandse woningzoekende niet mis te laten grijpen door over biedingen van expats?

Antwoord 5

In Nederland staat het eenieder vrij om zijn of haar koopwoning te verkopen aan wie hij of zij wil ongeacht de afkomst van de koper op basis van het recht van gunning. Om Nederlandse woningzoekende te helpen, moeten de tekorten op de woningmarkt aangepakt worden door voldoende nieuwe woningen te bouwen en de bestaande voorraad beter te benutten. Mijn ambitie is om 100.000 woningen per jaar te realiseren, waarvan twee derde betaalbaar.

Vraag 6

Overweegt u een registratieplicht voor werkgevers/relocation-bureaus die woningen inkopen of (bulk)huren voor expats, met gemeentelijke instemmingsvoorwaarde bij schaarste?

Antwoord 6

Gemeenten hebben op basis van de Huisvestingswet 2014 verschillende instrumenten tot hun beschikking om te kunnen sturen op de verdeling van woonruimtevoorraadbeheer in tijden van schaarste. In de lokale huisvestingsverordening kunnen zij regels stellen over de toewijzing van huurwoningen

⁴ kunde, kosten en keuzes

en nieuwboukoopwoningen (tot maximaal € 405.000,-), inclusief regels over voorrang en urgentie voor bepaalde woningzoekenden. Ook kunnen zij een vergunning invoeren om woningen te wijzigen: bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. Daarnaast kunnen gemeenten gebruik maken van de opkoopbescherming. Hiermee blijven koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf gaan wonen.

Vraag 7

Wat vindt u van het idee om een gemeentelijke instemmingsvoorwaarde te vereisen in geval van schaarste op de woningmarkt?

Antwoord 7

Gegeven de ruime beschikbaarheid van instrumenten die gemeenten bij schaarste kunnen inzetten om te sturen op de verdeling van woonruimtevoorraadbeheer, ben ik niet voornemens een gemeentelijke instemmingsvoorwaarde te vereisen.

Vraag 8

Ziet u ook dat het belastingvoordeel waardoor werkgevers expats vijf jaar lang 30% van hun salaris belastingvrij mogen uitbetalen (vanaf 2027 nog 27%) zorgt voor oneerlijke situaties tussen buitenlandse werknemers en Nederlandse huizenkopers, en kunt u uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 8

SEO heeft in juni 2024 in opdracht van het Ministerie van Financiën de extraterritoriale kostenregeling, de 30%-regeling en de partiële buitenlandse belastingplicht geëvalueerd.⁴ SEO heeft in dit rapport ook het effect van expats op de woningmarkt in beeld gebracht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de 30%-regeling op landelijk niveau een zeer bescheiden effect heeft. Maar gezien de concentratie van expats op lokaal niveau wel impact heeft op de woningmarkt. Bijvoorbeeld in Amsterdam loopt de prijsopdrijving op tot 5,5%. Het onderzoek van SEO wijst uit dat een deel hiervan (1,8 procentpunt) komt door de 30%-regeling.

Vraag 9

Hoe kijkt u naar de oproep van de Woonbond, Triodos Bank, CNV Jongeren, FNV Young & United en de LSVb om dit belastingvoordeel voor expats te beëindigen?

Antwoord 9

De expatregeling is van belang voor de Nederlandse economie. Het Nederlandse bedrijfsleven vraagt om continuïteit en stabiliteit rondom de expatregeling. Hierom is er voor het kabinet geen reden om voorstellen voor verdere aanpassingen in de expatregeling te doen. We verwijzen voor een nadere onderbouwing hiervan naar de brief die de Staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane op 3 oktober aan uw Kamer heeft verzonden.⁵

Vraag 10

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de instroom van kennismigranten (expats) voor bedrijven wordt beperkt tot specialisten met kennis en expertise die in Nederland onvoldoende aanwezig zijn, onder andere om de woningmarkt niet nog verder te verstoren?

Antwoord 10

Het kabinet heeft in juli 2025 de verkenning aanscherping kennismigrantenregeling naar de Kamer gestuurd.⁶ Deze verkenning is onderdeel van het kabinetsbeleid om een gericht en selectiever arbeidsmigratiebeleid te voeren. Het doel van de aanscherping is om kennismigranten toe te laten die daadwerkelijk een bijdrage leveren aan de Nederlandse kenniseconomie.

⁵ Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2026) | Tweede Kamer der Staten-Generaal

⁶ Kamerstukken II 2024–2025, 29 861, nr. 163

Vraag 11

Kan de Minister «kennismigranten/expats» voortaan gescheiden rapporteren per route (Kennismigrantenregeling, EU-Blauwe Kaart, ICT-richtlijn, start-up/essentieel personeel, oriëntatiejaar, wetenschappelijk personeel), inclusief juridische grondslag, toelatingscriteria en gezinsherenigingsrechten?

Antwoord 11

Het kabinet rapporteert jaarlijks over deze regelingen in de Staat van Migratie. Daarin worden ook verschillende uitsplitsingen gemaakt, onder andere naar type vergunningen voor kennismigranten. De Staat van Migratie 2025 is in juli jl. aan uw Kamer aangeboden.⁷ De toelatingscriteria en rechten op gezinshereniging staan per vergunning beschreven op de website van de Immigratie- en Naturalisatiedienst.⁸

Vraag 12

Kunt u per tekortsector aangeven hoe u eerst Nederlandse en EU-interne arbeid activeert (LLO, leerwerk, WBSO voor arbeidsbesparing, startbanen toevoegen?, deels arbeidsongeschikten toevoegen?) vóórdat bedrijven naar kennismigratie grijpen?

Antwoord 12

In de verkenning aanscherping kennismigrantenregeling heeft het kabinet aangegeven waarom het invoeren van een arbeidsmarkttoets bij de kennismigrantenregeling – in tegenstelling tot het reguliere toelatingsbeleid – onwenselijk is en vergaande negatieve gevolgen heeft voor de Nederlandse concurrentiepositie en vestigingsklimaat.

Het duurzaam aan het werk helpen van mensen die langs de kant van de arbeidsmarkt staan, ondersteunt het kabinet op verschillende manieren. Gemeenten en UWV zijn dagelijks bezig met de begeleiding naar werk van mensen met of zonder uitkering. Daarnaast worden er in alle arbeidsmarktregio's Werkcentra ontwikkeld. In een Werkcentrum kan iedereen – werkzoekenden, werkenden, werkgevers – terecht met vragen over werk en ontwikkeling. Samen met sectoren werkt de Minister van SZW aan sectorale Ontwikkelpaden. In een sectoraal Ontwikkelpad is zichtbaar met welke praktijkgerichte opleidingen mensen kunnen in- en doorstromen in functies in sectoren en kunnen overstappen tussen sectoren. Ontwikkelpaden zijn er voor onder andere de zorg, techniek, kinderopvang, groen en ICT. Ontwikkelpaden zijn een hulpmiddel voor sectoren en werkgevers zelf, en in de dienstverlening van gemeenten, UWV en de Werkcentra. Via de SLIM-scholingssubsidie is tot en met 2027 ruim 73 miljoen euro beschikbaar voor de opleidingskosten van opleidingen uit Ontwikkelpaden binnen maatschappelijk cruciale sectoren. Statushouders kunnen op de functies uit Ontwikkelpaden instromen als startbaan.

Vraag 13

Herkent u het beeld dat expats onvoldoende integreren in de samenleving en de Nederlandse taal vaak niet spreken? Zo ja, hoe gaat u dit verbeteren?

Antwoord 13

Uit onderzoek van Regioplan over de vestigingskeuze van kennismigranten uit 2024 blijkt dat verschillende factoren van belang zijn voor kenniswerkers bij hun keuze om zich in Nederland te vestigen. Volgens het onderzoek is het belangrijk voor kennismigranten dat Engels als voertaal kan worden gebruikt in Nederland. De Nederlandse taal wordt als een drempel ervaren om nauwe sociale banden in Nederland te vormen. Onder kennismigranten is er behoefte is aan structurele ondersteuning bij het leren van de Nederlandse taal en het leven in Nederland.⁹

Het kabinet vindt het belangrijk dat arbeidsmigranten en kennismigranten die hier langdurig willen blijven de Nederlandse taal leren. Volwaardig meedoen begint immers bij het goed beheersen van de Nederlandse taal. Het kabinet

⁷ Kamerstukken II 2024–2025, 30 573, nr. 228

⁸ Verblijfsvergunningen I IND

⁹ Kamerstukken II 2024/2025, 30 573, nr. 222

zet dan ook in op breed pakket om Nederlandse taalbeheersing te stimuleren, zoals aangegeven in de brief over sociale inbedding van arbeidsmigranten.¹⁰

Vraag 14

Waarom wordt er niet veel meer geïnvesteerd in een Leven Lang Ontwikkelen (LLO) om het grote onbenutte arbeidspotentieel in Nederland beter te begeleiden naar werk in strategische sectoren?

Antwoord 14

Het kabinet investeert substantieel in het begeleiden van werkzoekenden naar werk. Zowel bij sociale partners als bij gemeenten en UWV (samenwerkend in de arbeidsmarktregio's) zijn scholingsmiddelen beschikbaar om werkzoekenden aan het werk te helpen in sectoren. Daarbovenop investeert het kabinet sectorspecifiek. Dat doen we via regelingen van vakdepartementen én via de SLIM-scholingssubsidie, waarmee werkgevers subsidie kunnen krijgen voor opleidingen uit sectorale Ontwikkelpaden voor maatschappelijk cruciale sectoren. De SLIM-scholingssubsidie kan zowel voor werkzoekenden als werkenden worden ingezet en de Minister van SZW stimuleert het gebruik hiervan binnen de arbeidsmarktregio's. Het kabinet vindt het overigens van belang bestaande publieke en private investeringen in leven lang ontwikkelen (LLO) effectiever te benutten. De uitwerking van de benodigde structurele LLO-basisinfrastructuur is een belangrijke opgave voor een nieuw kabinet. Het kabinet stuurt uw Kamer voor het einde van dit jaar een brief over leven lang ontwikkelen, met daarin de stand van zaken, de resultaten tot nu toe, en de stappen die nog worden gezet.

Vraag 15

Op welke wijze bent u voornemens via regionale afspraken en gezamenlijke investeringen met onderwijsinstellingen en bedrijven in te zetten op het door laten stromen van technisch talent uit mbo-, hbo- en wo-opleidingen naar strategische sectoren?

Antwoord 15

Technisch talent uit mbo-hbo en wo-opleidingen vindt goed zijn weg naar de arbeidsmarkt, onder meer vanwege de grote tekorten op die arbeidsmarkt. De werkloosheid is structureel laag. Middels het actieplan groene en digitale banen realiseert het kabinet een verhoogde inzet van technisch talent en behoud van talent. In het actieplan wordt geen onderscheid gemaakt naar subsectoren van meer of minder strategische aard. Binnen het actieplan zijn er diverse trajecten waarbij een regionale aanpak centraal staat. Te denken valt aan het nationaal plan versterking microchiptalent (project Beethoven), Techkwadraat, LLO-katalysator, het RIF, Sterk Techniek-Onderwijs (STO), 30 miljoen voor de tekortsectoren in het hbo, sectorplannen in het wo, opschaling PPS, sectorale ontwikkelpaden en de arbeidsmarktinfrastructuur. Op 1 juli j.l. heeft de Kamer een update over het actieplan ontvangen.¹¹ De inzet binnen het actieplan blijft onverminderd hoog

Vraag 16

Kunt u deze vragen voor het verkiezingsreces en één voor één beantwoorden?

Antwoord 16

Voor de beantwoording van deze Kamervragen houd ik mij aan de wettelijke beantwoordingstermijn van drie weken en ik heb de vragen één voor één beantwoord.

¹⁰ Kamerstukken II, 2024–2025, 29 861, nr. 161

¹¹ Kamerstukken II 2024/2025, 29 544, nr. 1283