

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

1285

Vragen van het lid **Mooiman** (PVV) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de druk van expats op de woningmarkt*. (ingezonden 26 januari 2026).

Antwoord van Minister **van Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 11 maart 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel van het Eindhovens Dagblad waarin valt te lezen dat op de particuliere woningmarkt expats meestal winnen van starters die hier zijn geboren en getogen, vanwege ruimere salarissen en fiscale voordelen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 3

Kunt u per gemeente binnen de G4 en G40 aangeven wat het totale aandeel van expats is binnen de middenhuur en vrijesectorhuur? Kunt u daarbij aangeven welke definitie van expat wordt gehanteerd? Zo nee, waarom niet? Kunt u per gemeente binnen de G4 en G40 aangeven welk percentage van de jaarlijks vrijkomende middenhuurwoningen en vrijesectorhuurwoningen wordt verhuurd aan expats? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2 en 3

In heb geen zicht op wat per gemeente binnen de G4 en G40 het totale aandeel van expats is binnen de middenhuur en de vrijesectorhuur, evenals welk percentage van de jaarlijkse vrijkomende midden- en vrijesectorhuurwoningen in de G4 en G40 gemeenten wordt verhuurd aan expats. Wel heeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) onlangs een publicatie uitgebracht waarin zij inzicht geven in de omvang en invloed van internationals op de woningmarkt.² In deze publicatie wordt onder internationals verstaan: alle anderstaligen die zich voor langere tijd in Nederland vestigen en via een NVM-makelaar een woning huren of kopen. Dit betreft

¹ <https://www.ed.nl/eindhoven/goedverdienende-expat-jaagt-woningprijzen-op-moet-overheid-ingrijpen~ade17c6c/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

² NVM, Internationals op de woningmarkt – 18 september 2025.

onder andere expats, buitenlandse studenten, arbeidsmigranten en andere buitenlanders, zoals ondernemers. Ten aanzien van de huurmarkt kijken zij specifiek naar het midden- en vrijehuursegment. De sociale huursector wordt niet meegenomen in de cijfers. Dit is logisch gegeven deze internationals doorgaans niet aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Bij expats zal het inkomen doorgaans te hoog zijn om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast geldt dat internationals geen wachttijd hebben opgebouwd. Ook in de gevallen waarin zij een inkomen onder de sociale huurgrens hebben, zullen zij door het niet hebben van wachttijd vaak aangewezen zijn op het midden- of vrijehuursegment.

Landelijk gezien is één op de vier huurders via een NVM-makelaar een international. Dit aandeel is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. De markt voor internationals is vrij geconcentreerd: in totaal zijn 16 van de 344 gemeenten verantwoordelijk voor 85% van alle door internationals gehuurde woningen in de periode 2024 en de eerste helft van 2025.

In 2024 en de eerste helft van 2025 waren vooral Amsterdam en Den Haag populair onder hurende internationals. Ruim 60% van de hurende internationals vestigden zich in deze gemeenten. Als wordt gekeken naar de gemeenten met het hoogste aandeel internationals in alle huurders zien we dat naast Amsterdam en Den Haag ook de randgemeenten van Den Haag populair zijn. Den Haag en de randgemeenten zijn populair doordat de vele internationale organisaties en ambassades onder meer diplomaten en NGO-medewerkers aantrekken. De onderstaande tabel laat de top 10 gemeenten naar aandeel internationals op de huurmarkt zien.

Top 10 gemeenten naar aandeel internationals op de huurmarkt

Gemeente	Aandeel
Wassenaar	74%
Leidschendam-Voorburg	69%
Den Haag	62%
Amsterdam	53%
Delft	50%
Amstelveen	45%
Hilversum	32%
Haarlem	30%
Leiden	26%
Diemen	25%

Bron: NVM, Internationals op de woningmarkt

Vraag 4

Welke maatregelen heeft u momenteel tot uw beschikking om het gebruik van middenhuurwoningen, vrijesectorhuurwoningen en koopwoningen door expats te beperken, en bent u bereid aanvullende maatregelen te onderzoeken of voor te stellen om de positie van Nederlandse starters ten opzichte van expats te verbeteren?

Antwoord 4

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om toewijzingscriteria en voorrangsregels voor woonruimten te stellen via een huisvestingsverordening. Dit kan worden gebruikt voor sociale huur, middenhuur en (nieuwbouw) betaalbare koop, indien er sprake is van schaarste aan woonruimte in die segmenten. Een van deze mogelijkheden is om bij de toewijzing voorrang te geven aan mensen met een maatschappelijke of economische binding.³ Gemeenten kunnen hiermee bijvoorbeeld voorrang verlenen aan mensen die al woonachtig zijn in de gemeente. Tot 50% van de in de Huisvestingsverordening aangewezen categorieën van woonruimte mogen gemeenten toewijzen aan mensen met een vorm van binding. In de huursector wordt dit voor de bestaande bouw voornamelijk toegepast bij sociale woningen van woningcorporaties. Deze woningen worden via een woonruimteverdeelsysteem aangeboden, waardoor het stellen van deze voorrangsregels mogelijk is. Voor private huurwoningen gelden deze regels doorgaans niet. Doordat er geen centraal zicht is op deze woningen, is het

³ Artikel 14, tweede lid van de Huisvestingswet 2014

met voorrang toewijzen van private huurwoningen aan mensen met een lokale binding lastig in de uitvoering. Wel gebruiken gemeenten voorrang bij lokale binding geregeld bij nieuwbouwwoningen in sociale en middensegment, en bij nieuwgebouwde betaalbare koopwoningen. Gemeenten hebben dus al mogelijkheden om bij woonruimteverdeling voorrang te verlenen voor mensen met lokale binding. Ik zie geen noodzaak om aanvullende maatregelen te onderzoeken of voor te stellen. Zoals blijkt uit de beantwoording van vraag 3 en 5, zijn internationals vooral actief in de gebieden waar veel internationale bedrijven, organisaties en ambassades zijn gevestigd. Dit zijn ook de bedrijven en organisaties waar zij werkzaam zijn. In de betreffende gebieden zullen andere woningzoekenden meer concurrentie ondervinden bij het vinden van een woning in de midden- of vrije huur, of in de koopsector. Aanvullende maatregelen om de positie van expats te verminderen raken echter direct aan de aantrekkelijkheid voor internationaal talent om in Nederland te komen werken. Hierdoor zal het voor bedrijven moeilijker worden om het benodigde talent vanuit het buitenland aan te werven en dit zal negatieve gevolgen hebben voor het vestigings- en ondernemingsklimaat van Nederland en het innovatie- en concurrentievermogen van bedrijven.

Vraag 5

Heeft u inzichtelijk welke effecten expats precies hebben op de hoogte van huizenprijzen (zowel huur, als koop) op korte en lange termijn, waaronder in regio's zoals de regio Brainport Eindhoven en Groot Amsterdam? Zo ja, kunt u deze informatie met de Kamer delen? Zo nee, bent u bereid hier onderzoek naar te laten verrichten?

Antwoord 5

Het exacte effect van expats op de hoogte van huizenprijzen is lastig te bepalen. Uiteindelijk spelen hier een tal aan factoren een rol. Wel licht de publicatie van NVM de voorkeuren en bestedingsmogelijkheden van internationals toe. Dat geeft inzicht waar en bij welke woningen woningzoekenden vaker concurrentie van internationals ondervinden. Net als bij de huurmarkt, concentreren internationals op de koopmarkt zich ook in specifieke gebieden. In 2025 ging landelijk ongeveer 1,6% van alle via NVM-makelaars verkochte woningen naar een international. De onderstaande tabel laat het percentage internationals zien in aankopen. Vooral in de regio Groot-Amsterdam en Eindhoven springt dit percentage ver boven het gemiddelde.

Top 10 gemeenten naar aandeel internationals op de koopmarkt

Gemeente	Aandeel
Amstelveen	20%
Veldhoven	14%
Ouder-Amstel	13%
Eindhoven	12%
Amsterdam	11%
Uithoorn	10%
Haarlemmermeer	9%
Geldrop-Mierlo	7%
Aalsmeer	7%
Waalre	7%

Bron: NVM, Internationals op de woningmarkt

Internationals geven de voorkeur aan woningen die direct bewoonbaar zijn en hebben minder interesse in kluswoningen. Ook op de huurmarkt kiezen internationals vaker voor gestoffeerde of gemeubileerde woningen. Internationals hebben daarnaast in algemene zin een hoger budget dan Nederlandse woningzoekenden. Dit komt doordat zij gemiddeld genomen een hoger inkomen hebben, maar ook doordat zij vaak minder kritisch zijn op de prijs. Internationals hebben immers direct een woning nodig als ze in Nederland aankomen, waar Nederlandse woningzoekenden vaker zoeken vanuit een woning en vaker een vangnet hebben bij familie. Op de huurmarkt betaalt het grootste gedeelte van de internationals meer dan € 2.000 per maand (81% tegenover 28 van de niet-internationals). Ook op de koopmarkt

betalen internationals gemiddeld meer dan niet-internationals. In de onderzochte wijken betalen internationals gemiddeld € 591.000 voor een woning. Niet internationals betalen in diezelfde wijken gemiddeld € 575.000 voor een woning.