

WHITEPAPER

Vastgoed kopen als buitenlander

De vastgoedwet van 2026 per stad uitgelegd, inclusief het aparte kader voor Mekka en Medina.

Sinds januari 2026 mogen buitenlanders voor het eerst breed vastgoed bezitten in Saudi-Arabie. De nieuwe Wet op Vastgoedeigendom door niet-Saudi's vervangt het oude, restrictieve kader en verschuift naar een transparant systeem van aangewezen zones. Dit document legt uit wat waar mag, met bijzondere aandacht voor Mekka en Medina, waar veel onjuiste informatie over circuleert.

1. Het nieuwe systeem: aangewezen zones

Buitenlanders kunnen niet overal kopen. De Council of Ministers wijst, samen met REGA, specifieke geografische zones aan waar buitenlands eigendom is toegestaan. Buiten die zones is het in beginsel niet mogelijk, met een uitzondering: legaal residenten mogen een woning voor eigen gebruik bezitten buiten de zones.

Categorieën die mogen verwerven

- Buitenlandse individuen (binnen zones).
- Buitenlandse bedrijven en Saudische bedrijven met buitenlandse aandeelhouders.
- Gelicentieerde investeringsfondsen en special-purpose vehikels.
- Diplomatieke missies voor officieel gebruik.

2. Mekka en Medina: de nuance die ertoe doet

Dit is het meest misbegrepen onderdeel van de wet. Sinds de uitvoeringsregels van 23 juni 2026 geldt voor de heilige steden het volgende.

- Eigendom is uitsluitend toegestaan voor moslims (resident of woonachtig buiten Saudi) en voor Saudische bedrijven.
- Niet-moslims zijn volledig uitgesloten van eigendom in deze steden.
- Het geldt alleen binnen specifiek aangewezen zones, niet de hele stad.
- Niet-beursgenoteerde buitenlandse bedrijven mogen er kopen ter ondersteuning van operationele behoeften of personeelshuisvesting.
- De exacte aard van de rechten (volledig freehold versus eigendom met voorwaarden) wordt per zone bepaald en verder uitgewerkt.

Waarschuwing

Er circuleren advertenties met "freehold in Mekka voor buitenlanders". Wees hier kritisch op. Vaak verwijst "Mekka" naar de buitenwijken, niet de heilige stad zelf, en soms wordt vooruitgelopen op voorwaarden die nog niet vaststaan. Controleer altijd of een pand daadwerkelijk in een officieel aangewezen zone ligt.

3. De steden op een rij

Riyadh. Open binnen aangewezen zones. Residentieel en commercieel. Sterke vraag door giga-projecten en Expo 2030.

Jeddah. Open binnen aangewezen zones. Commerciële hub aan de Rode Zee.

Dammam. Open binnen aangewezen zones. Industrieel en logistiek centrum.

Khobar. Open binnen aangewezen zones. Gewild residentieel, sterke expat-gemeenschap.

Mekka. Beperkt tot moslims en Saudische bedrijven, alleen in aangewezen zones. Enorme vraag door groeiend aantal Umrah-pelgrims (doel: 30 miljoen per jaar richting 2030).

Medina. Zelfde kader als Mekka.

4. Kosten en belastingen

- Makelaarscommissie: standaard 2,5% van de transactiewaarde (wettelijk), betaald door de partij die de makelaar inschakelt.
- Gecombineerde transactiekosten en belastingen: tot circa 10% van de aankoopprijs, met name bij verkoop.
- Boetes tot SAR 10 miljoen bij onjuiste informatie of overtreding van de voorwaarden.
- Alle transacties met niet-Saudi's moeten worden geregistreerd in het nationale vastgoedregister.

5. De route via een bedrijfsstructuur

Voor wie als niet-moslim of als bedrijf toegang wil tot Mekka of Medina, of breder wil investeren, is een Saudische vennootschapsstructuur vaak de sleutel. Een bedrijf met buitenlands eigendom, opgericht onder Saudisch recht, heeft toegangsmogelijkheden die een particulier niet heeft. Dit verbindt vastgoedambities direct aan bedrijfsvestiging.

6. Waar makelaardij een licentie vereist

Sinds de nieuwe makelaardijwet mag niemand brokerage-activiteiten uitvoeren zonder FAL-licentie van REGA. Dit geldt breed, ook voor bemiddeling via social media. Een eenmalige introductie is iets anders dan structureel leads aanleveren tegen betaling. Wie hier structureel iets mee wil, doet er goed aan samen te werken met een gelicentieerde Saudische makelaar en afspraken schriftelijk vast te leggen.

Sparren over jouw plannen?

De kansen zijn reeel, maar juist bij vastgoed is het verschil tussen wat mag en wat verkocht wordt cruciaal. Plan een vrijblijvend gesprek via naarsaudi.nl.

Dit document is uitsluitend informatief en vormt geen juridisch of fiscaal advies. De voorwaarden voor Mekka en Medina worden per zone vastgesteld en kunnen wijzigen. Raadpleeg altijd de officiële bronnen en gekwalificeerde lokale adviseurs voordat u beslissingen neemt.