

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

1603

Vragen van de leden **Van Eijk** en **Nobel** (beiden VVD) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het artikel «*Vesteda moet woningen verkopen omdat investeerders uitstappen*» (ingezonden 10 maart 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 13 april 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht dat woningbelegger Vesteda mogelijk woningen moet verkopen, omdat een groot deel van de investeerders uit het fonds wil stappen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat institutionele beleggers voor een aanzienlijk deel van het fondsvermogen uitstapverzoeken hebben ingediend en dat dit kan leiden tot de verkoop van duizenden huurwoningen?

Antwoord 2

Bij Vesteda is voor € 4,1 miljard aan indicatieve redemptieverzoeken ingediend van vrijwel alle investeerders. Een redemptieverzoek is een formeel verzoek van een investeerder om zijn of haar deelname in een fonds te beëindigen of de inleg voor een deel terug te laten betalen. Dit komt overeen met ongeveer 52% van het eigen vermogen van het Vesteda Residential Fund. Investeerders kunnen tot 20 april hun indicatieve redemptieverzoeken naar beneden bijstellen. Op grond van de fondsvoorwaarden heeft Vesteda vervolgens meerdere jaren de tijd om deze verzoeken zorgvuldig af te wikkelen. Om aan de redemptieverzoeken te voldoen kan Vesteda huurwoningen verkopen, nieuwe investeerders aantrekken of meer vreemd vermogen aantrekken. Op basis van de huidige informatie zal de verkoop van woningen

¹ Financieel Dagblad, <https://fd.nl/bedrijfsleven/1587986/vesteda-moet-woningen-verkopen-omdat-investeerders-uitstappen>

in ieder geval onderdeel zijn van de strategie om aan de redemptieverzoeken te voldoen maar in welke mate is nog niet duidelijk.

Vraag 3

Deelt u de zorg dat dergelijke uitstroom van institutioneel kapitaal kan leiden tot:

- minder nieuwbouwinvesteringen
- verkoop van huurwoningen aan particuliere kopers; en
- verdere krimp van het middenhuursegment?

Antwoord 3

Een van de manieren voor Vesteda om aan de redemptieverzoeken te voldoen is het verkopen van huurwoningen aan andere investeerders of aan particuliere kopers. Door dit laatste krimpt de private huursector, waaronder het middensegment. Daarnaast is het waarschijnlijk dat door de recente ontwikkelingen Vesteda minder nieuwbouw kan plegen. Dit baart het kabinet zorgen omdat een gezonde voorraad aan (midden)huurwoningen bijdraagt aan een goed functionerende woningmarkt.

Vraag 4

Hoe beoordeelt u de ontwikkeling dat buitenlandse institutionele beleggers in Nederland nog slechts circa twee procent van de woninginvesteringen vertegenwoordigen, terwijl dit aandeel in andere Europese landen vaak tussen de 20 en 50 procent ligt?

Antwoord 4

Het is goed om te noemen dat de cijfers van Capital Value waar u in de vraag naar refereert betrekking heeft op de woninginvesteringen door private investeerders, en dus niet de woninginvesteringen in totaal. De woningopgave wordt naast deze partijen namelijk ook gevuld door woningbouwcorporaties. Dat laat echter onverlet dat het vertrek van buitenlandse investeerders in de Nederlandse woningmarkt een zorgelijke ontwikkeling is, omdat Nederland voor een grote nieuwbouwopgave staat in de huursector waar grote investeringen voor nodig zijn.

Het beschikbare kapitaal van binnenlandse investeerders is op dit moment niet toereikend om deze opgave in te vullen en dus is kapitaal afkomstig van buitenlandse investeerders essentieel. Het vertrek van buitenlandse investeerders is een recente ontwikkeling. In 2022 kwam 32% van alle investeringen in nieuwbouw door private investeerders – dus exclusief de investeringen van woningbouwcorporaties – nog uit het buitenland. Dit is in 2025 gedaald naar 1%².

Vraag 5

Deelt u de analyse dat Nederland zich daarmee internationaal uit de markt prijst voor institutioneel woningkapitaal?

Antwoord 5

De afname van buitenlandse investeringen in de nieuwbouw van huurwoningen laat zien dat het onaantrekkelijker is geworden om in Nederlandse nieuwbouw te investeren. Dit wordt veroorzaakt door verschillende factoren, zoals wijzigingen in het huur- en fiscaal beleid en veranderde macro-economische omstandigheden.

Vraag 6

In hoeverre spelen volgens u fiscale factoren een rol bij deze ontwikkeling?

Antwoord 6

Zoals toegelicht bij het antwoord op vraag 5 wordt de afname van binnenlandse en buitenlandse investeerders in de Nederlandse woningmarkt veroorzaakt door een combinatie van verschillende oorzaken. Deze oorzaken zijn onder andere de verschillende maatregelen in het huur- en fiscaal beleid en de macro-economische omstandigheden. Het precieze effect van fiscale ontwikkelingen op investeringen hangt sterk af van het type investeerders. In

² Beleggers investeren 3,6 miljard euro in nieuwe huurwoningen in 2025 - Capital Value

de specifieke casus van Vesteda speelt ook mee dat dankzij waardegroei en goede resultaten het belang van Vesteda in de portefeuilles van een aantal investeerders zodanig is toegenomen dat zij hun belang willen afbouwen. Daarnaast kunnen investeerders slechts eens in de zeven jaar een dergelijke redemptie aanvragen.

Vraag 7 en 8

Kunt u per maatregel aangeven in hoeverre deze effect heeft op investeringen in woningbouw door institutionele beleggers:

- afschaffing van de directe FBI-structuur voor vastgoed;
- de restrictieve toepassing van de pensioenfondsvrijstelling;
- de Nederlandse implementatie van de earningsstrippingmaatregel;
- de hoogte van de overdrachtsbelasting; en
- het btw-tarief op nieuwbouw?

Heeft het kabinet een integrale analyse gemaakt van het cumulatieve effect van deze maatregelen op het investeringsklimaat voor woningbouw?

Antwoord 7 en 8

Alle genoemde maatregelen bij vraag 7 hebben effect op investeringen in woningbouw. De aantrekkelijkheid van het investeringsklimaat is echter een complex samenspel van factoren, zoals huur- en fiscaal beleid en macro-economische omstandigheden. Het kabinet beschikt dan ook niet over een (cumulatieve) doorrekening van deze maatregelen op de investeringen in woningbouw voor institutionele beleggers. Specifiek ten aanzien van het de FBI-vastgoedmaatregel en de earningsstrippingmaatregel verwijs ik u naar de beantwoording van vragen van de Tweede Kamerleden de Groot en van Eijk³. Op een aantal van de in vraag 7 genoemde maatregelen en tarieven werkt het kabinet werkt aan een verbetering van het investeringsklimaat. Zo is het kabinet voornemens het tarief van de overdrachtsbelasting voor investeerders te verlagen naar 7%. Ten aanzien van de pensioenfondsvrijstelling geldt dat de Belastingdienst gaat kijken in hoeverre de huidige voorwaarden in het beleidsbesluit nog actueel zijn en modernisering behoeven. Ook is het kabinet voornemens om voorafgaand aan de evaluatie de Wet betaalbare huur te optimaliseren. Het kabinet komt met een ministeriële taskforce Versnelling Woningbouw. Dit zet de koers uit voor de realisatie van de gewenste 100.000 woningen per jaar. Het investeringsklimaat is hier een belangrijk onderdeel van.

Vraag 9

Klopt het dat de Wet op de vennootschapsbelasting geen onderscheid maakt tussen binnenlandse en buitenlandse pensioenfondsen, maar dat het verschil in behandeling voornamelijk voortkomt uit de uitvoeringspraktijk van het besluit uit 2017?

Antwoord 9

De Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (Wet Vpb 1969) voorziet onder voorwaarden in een vrijstelling voor pensioenfondsen⁴. Deze vrijstelling is gestoeld op i) de gedachte dat pensioenfondsen naar hun aard geen winst maken omdat hun resultaten steeds ten goede komen aan de uitkeringsgerechtigden, en ii) de maatschappelijke functie die deze fondsen kenmerkt, die ziet op de verzorging van (gewezen) werknemers voor de gevolgen van ouderdom en ziekte op basis van solidariteit en collectiviteit.⁵ De beoordeling of een pensioenfonds is vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting werkt ook door naar de dividendbelasting. Wanneer een in Nederland gevestigde rechtspersoon niet aan vennootschapsbelasting is onderworpen, mag inhouding van dividendbelasting achterwege blijven⁶ of wordt een teruggaaf verleend van de ingehouden dividendbelasting.⁷

³ Kamerstukken II 2025/26, nr. 1369

⁴ Deze vrijstelling is geregeld in art. 5, eerste lid, onderdeel b, Wet Vpb 1969 (hoofddregel met doelstellingseis), art. 5, tweede lid, Wet Vpb 1969 (vrijstelling geldt niet voor directiepensioenfondsen), art. 5, derde lid, Wet Vpb 1969 (definitie van pensioenregeling) en art. 3 Uitvoeringsbesluit Vpb 1971 (met werkzaamhedeneis en winstbestemmingseis).

⁵ Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 3, p. 23.

⁶ Artikel 4a, eerste lid, onderdeel a, Wet DB 1965.

⁷ Artikel 10, eerste lid, Wet DB 1965

Het klopt dat de Wet Vpb 1969 geen onderscheid maakt tussen binnenlandse en buitenlandse pensioenfondsen. Naast Nederlandse pensioenfondsen, kunnen in het buitenland gevestigde pensioenfondsen (als zij vergelijkbaar zijn met Nederlandse pensioenfondsen) zich beroepen op de vrijstelling in de vennootschapsbelasting. In het buitenland gevestigde pensioenfondsen zijn vrijgesteld van de heffing van vennootschapsbelasting, als zij zich (nagenoeg) uitsluitend bezighouden met het uitvoeren van pensioenregelingen die naar aard en strekking overeenkomen met een Nederlandse pensioenregeling. In het verlengde hiervan kunnen buitenlandse pensioenfondsen ook aanspraak maken op de hiervoor genoemde tegemoetkomingen in de dividendbelasting.⁸

In het verleden waren de voorwaarden niet geëxpliciteerd, waardoor enige onduidelijkheid bestond over de toepassing van de vrijstelling door buitenlandse pensioenfondsen. In 2018 is die verduidelijking verschaft door de uitwerking van de voorwaarden in het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb.⁹ In dit beleidsbesluit zijn de criteria opgenomen aan de hand waarvan de Belastingdienst toetst of een buitenlandse pensioenregeling naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling. De voorwaarden uit het beleidsbesluit zijn gebaseerd op de Nederlandse Pensioenwet en er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen binnenlandse en buitenlandse pensioenfondsen. Het toetsen aan de voorwaarden voor buitenlandse pensioenfondsen kan overigens bewerkelijk zijn, bijvoorbeeld omdat buitenlandse pensioenregelingen vaak niet exact overeenkomen met Nederlandse pensioenregelingen.

Vraag 10

Klopt het dat buitenlandse pensioenfondsen in de praktijk moeten aantonen dat zij aan circa twaalf criteria voldoen voordat zij als vergelijkbaar met Nederlandse pensioenfondsen worden aangemerkt?

Antwoord 10

Het klopt dat in het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb¹⁰ in onderdeel 3.1.1. twaalf cumulatieve criteria zijn opgenomen aan de hand waarvan de Belastingdienst toetst of een buitenlandse pensioenregeling naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling. De voorwaarden uit het beleidsbesluit zijn gebaseerd op de Nederlandse Pensioenwet. Er wordt hiermee derhalve geen onderscheid gemaakt tussen binnenlandse en buitenlandse pensioenfondsen.

Vraag 11

Hoeveel verzoeken tot toepassing van deze vrijstelling zijn de afgelopen tien jaar ingediend en hoeveel daarvan zijn toegewezen?

Antwoord 11

Er moet onderscheid worden gemaakt tussen verzoeken om zekerheid vooraf over de toepassing van de subjectieve vrijstelling voor buitenlandse pensioenfondsen in de vennootschapsbelasting en verzoeken waarin door buitenlandse pensioenfondsen om een teruggaaf van dividendbelasting wordt gevraagd.

Verzoeken om zekerheid vooraf vallen onder het internationale vooroverleg en moeten voldoen aan de daarvoor geldende eisen, zoals vastgelegd in het Besluit vooroverleg rulings met een internationaal karakter.¹¹ Sinds de inwerkingtreding van dit besluit in 2019 zijn 30 verzoeken om vooroverleg over de toepassing van de subjectieve vrijstelling voor buitenlandse pensioenfondsen in de vennootschapsbelasting ontvangen. Hiervan zijn momenteel 9 verzoeken in behandeling. Van de 21 verzoeken die al zijn afgehandeld zijn er 9 toegewezen. De overige verzoeken zijn niet toegekend. Er zijn verschillende redenen waarom een verzoek niet wordt toegekend. Dat

⁸ Zie artikel 4a, eerste lid, onderdeel b en tweede lid, Wet DB 1965 (inhoudingsvrijstelling) en artikel 10, tweede en derde lid, Wet DB 1965 (teruggaaf).

⁹ Besluit van 25 november 2019, nr. 2019-187751, Stcrt. 2019, 66223, gewijzigd bij besluit van 27 juli 2022, nr. 2022-8874, Stcrt. 2022, 20397.

¹⁰ Besluit van 25 november 2019, nr. 2019-187751, Stcrt. 2019, 66223, gewijzigd bij besluit van 27 juli 2022, nr. 2022-8874, Stcrt. 2022, 20397.

¹¹ Besluit van 19 juni 2019, nr. 2019-13003.

kan bijvoorbeeld zijn omdat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit het Besluit vooroverleg rulings met een internationaal karakter of omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de subjectieve vrijstelling. Voor de verzoeken waarin om teruggaaf van dividendbelasting wordt gevraagd, geldt dat informatie, waaronder het aantal verzoeken en het aandeel toegewezen verzoeken, niet gestructureerd voorhanden is.

Vraag 12

Hoe verhoudt deze uitvoeringspraktijk zich tot het Europese beginsel van vrij verkeer van kapitaal?

Antwoord 12

Het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie bepaalt dat het kapitaal- en betalingsverkeer tussen lidstaten onderling en tussen lidstaten en derde landen niet beperkt mag worden zonder rechtvaardigingsgrond. Bij het toetsen of een buitenlandse pensioenregeling naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling en dat het betreffende buitenlandse pensioenfonds aan de verdere vereisten voldoet om een beroep te kunnen doen op de subjectieve vrijstelling voor pensioenfonds, dient, voor zover relevant, dit Europese beginsel van vrij verkeer van kapitaal in acht te worden genomen. Zoals in de antwoorden op vraag 9 en vraag 10 aangegeven zijn de voorwaarden aan de hand waarvan buitenlandse pensioenregelingen worden getoetst gebaseerd op de Nederlandse Pensioenwet en wordt hiermee geen onderscheid gemaakt tussen binnenlandse en buitenlandse pensioenfonds. Desalniettemin komt het voor dat belastingplichtigen een beroep doen op het EU-recht vanwege een veronderstelde ongelijke behandeling, waarbij derhalve beoordeeld moet worden of er sprake is van een ongerechtvaardigde schending van het Europese beginsel van vrij verkeer van kapitaal.

Vraag 13

Tijdens de parlementaire behandeling van de wijziging van het FBI-regime zijn alternatieven besproken, zoals een semi-transparant vastgoedbeleggingsregime: waarom is destijds niet gekozen voor een dergelijk alternatief?

Antwoord 13

Het kabinet Rutte IV heeft onder meer onderzoek gedaan naar alternatieve opties voor beursgenoteerde vastgoed-fbi's.¹² Uiteindelijk is niet voor deze opties gekozen. In plaats daarvan is ervoor gekozen de toepassing van het fbi-regime niet langer toe te staan in het geval een lichaam direct in Nederlands vastgoed belegt. De reden hiervoor is, kort gezegd, dat andere oplossingsrichtingen leiden tot een toenemende complexiteit. Daarnaast zouden bij deze alternatieven heffingslekken (gedeeltelijk) voortbestaan, dan wel niet snel genoeg gedicht worden, waardoor deze alternatieven tot een lagere budgettaire opbrengst leidden. Met de voorgestelde vastgoedmaatregel heeft het kabinet Rutte IV gekozen voor een robuuste oplossing om de heffingslekken in het fbi-regime te dichten.¹³

Vraag 14

Wordt momenteel onderzocht of een REIT-achtig regime voor Nederlandse woningen kan bijdragen aan het aantrekken van internationaal institutioneel kapitaal?

Antwoord 14

Nee. Met de wijziging van het fbi-regime per 1 januari 2025 wordt voorkomen dat in bepaalde gevallen geen Nederlandse belasting wordt geheven over winsten uit Nederlands vastgoed. Het terugdraaien van de aanpassing van het fbi-regime zou betekenen dat in bepaalde gevallen buitenlandse investeerders al dan niet onbedoeld opnieuw Nederlandse belastingheffing zouden kunnen ontlopen. Dit acht het kabinet geen evenwichtige situatie. Alternatieve opties die destijds waren overwogen om het heffingslek te dichten, waren fiscaaltechnisch complexer of op korte termijn niet haalbaar,

¹² Kamerstukken II 2023/24, 36 422, nr. 6, p. 3.

¹³ Kamerstukken I 2023/24, 36 422, nr. C, p. 2.

omdat dit bijvoorbeeld een aanpassing van belastingverdragen vergde. Een andere mogelijkheid zou zijn om een zogenoemd REIT-regime te introduceren. Het introduceren van een nieuw fiscaal regime is echter ook niet eenvoudig. In een Kamerbrief van 7 juni 2024 heeft het destijds zittende kabinet een aantal belangrijke aandachtspunten ten aanzien van een REIT-regime genoemd.¹⁴ De juridische houdbaarheid, rekening houdend met de Europeesrechtelijke aspecten, en uitvoerbaarheid zijn belangrijke onderdelen die moeten worden meegewogen. De vormgeving van een REIT-regime moet worden afgestemd op het doel dat ermee wordt beoogd en passen binnen de geldende (Europeesrechtelijke) kaders. Een REIT-regime moet voldoende waarborg bieden dat er geen heffingslekken ontstaan, zoals de heffingslekken in het fbi-regime die per 1 januari 2025 zijn gedicht. Daarnaast geldt dat het invoeren van een REIT-regime een tegemoetkoming is voor belastingplichtigen die daarom naar verwachting een budgettaire derving tot gevolg heeft die budgettair gedekt moet worden. Ook zou het invoeren van een REIT-regime een systeemwijziging bij de Belastingdienst vergen.¹⁵

Vraag 15

Klopt het dat aanpassing van het besluit uit 2017 mogelijk zou zijn zonder wetswijziging

Antwoord 15

In de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is bepaald dat buitenlandse pensioenfondsen subjectief zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting welke vrijstelling ook doorwerkt naar de dividendbelasting. Een buitenlandse pensioenregeling dient – kort gezegd – naar aard en strekking overeen te komen met een Nederlandse pensioenregeling in de zin van de Pensioenwet respectievelijk de wettelijke bepalingen van de loonbelasting. Met het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb is invulling gegeven wanneer sprake is van een pensioenregeling die naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling. Een aanpassing van het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb is mogelijk zolang deze aanpassing binnen het wettelijke kader blijft.

Vraag 16 en 17

Ziet het kabinet ruimte om de vergelijkbaarheidstoets voor buitenlandse pensioenfondsen meer functioneel toe te passen, bijvoorbeeld op basis van:

- pensioenkarakter;
- transparantie;
- toezicht; en
- langetermijnverplichtingen?

Bent u bereid te onderzoeken of een eenmalige kwalificatie voor buitenlandse pensioenfondsen mogelijk is om meer rechtszekerheid te creëren?

Antwoord 16 en 17

De Belastingdienst gaat kijken in hoeverre de huidige voorwaarden in het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb nog actueel zijn en modernisering behoeven. Een eventuele modernisering van de voorwaarden vergt een nadere uitwerking en moet zorgvuldig gebeuren. Voor de pensioenfondsvrijstelling is en blijft het (conform het wettelijke kader) van belang dat er sprake moet zijn van een buitenlandse pensioenregeling die naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling. De voorwaarden moeten dus worden gezien in het licht van de Nederlandse Pensioenwet. Hierbij is het belangrijk dat duidelijk is wat de voorwaarden zijn, zodat rechtszekerheid wordt gewaarborgd. Daarnaast wordt benadrukt dat elk land zijn eigen juridische inrichting en kaders kent en dat pensioenregelingen per land aanzienlijk kunnen verschillen. Ook dient in aanmerking te worden genomen dat de Nederlandse en buitenlandse wetgeving ten aanzien van pensioenfondsen onderhevig is aan ontwikkelingen en dat de voorwaarden en kenmerken hiervan in de loop der tijd kunnen wijzigen. Als buitenlandse pensioenfondsen slechts eenmalig zouden worden gekwalificeerd, zou niet

¹⁴ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 196, p. 8.

¹⁵ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 196, p. 6.

telkens hoeven te worden beoordeeld of een buitenlandse pensioenregeling naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling en zou met de voornoemde ontwikkelingen en wijzigingen in de loop der tijd dus geen rekening worden gehouden hetgeen niet gewenst lijkt. Om recht te doen aan de specifieke omstandigheden die per situatie kunnen verschillen is maatwerk van belang. Daarnaast dient voorkomen te worden dat buitenlandse «pensioenfonds» onder de vrijstelling worden gebracht die als zij een Nederlands fonds waren geen recht zouden hebben op de pensioenfondsvrijstelling en meer lijken op een beleggingsfonds. Dat kan ook leiden tot budgettaire gevolgen in de vennootschapsbelasting en de dividendbelasting.

Vraag 18

Deelt u, gezien de jaarlijkse investeringsbehoefte van circa 40 miljard euro voor woningbouw, de analyse dat het aantrekken van internationaal langetermijncapitaal noodzakelijk is om deze opgave te realiseren?

Antwoord 18

Ja, Nederlandse pensioenfonds» lopen in veel gevallen tegen de grenzen aan van hoeveel zij kunnen investeren in de Nederlandse woningmarkt. Vanwege risico en spreidingsoverwegingen zit hier een limiet aan. De investeringsopgave in de Nederlandse woningbouw is dusdanig groot dat ook buitenlandse investeerders essentieel zijn om voldoende huurwoningen te bouwen.

Vraag 19

Welke concrete stappen onderneemt het kabinet om Nederland weer aantrekkelijker te maken voor institutionele beleggers in woningbouw?

Antwoord 19

In het coalitieakkoord is het voornemen opgenomen om de wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat op de huurmarkt zodanig vorm te geven dat het investeringsklimaat verbetert en het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen. Het kabinet komt ook met een ministeriële taskforce Versnelling Woningbouw die de koers uitzet voor de realisatie van de gewenste 100.000 woningen per jaar. Ook het investeringsklimaat komt in deze taskforce terug. Het kabinet zal uw Kamer middels een brief begin mei over de voortgang van deze taskforce informeren.