Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000161351

Datum
1 april 2026

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)
1

Aan Minister VRO
Van Wonen

nota

Beantwoording Kamervragen over uitstapverzoeken Vesteda en investeringscapaciteit institutionele investeerders woningbouw

Aanleiding

- Naar aanleiding van het bericht "*Vesteda moet woningen verkopen omdat investeerders uitstappen"* (2026Z04768) hebben de leden Van Eijk en Nobel (beiden VVD) op 10 maart vragen gesteld aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de staatsecretaris van Financiën. Bijgevoegd vindt u de beantwoording van deze vragen

Geadviseerd besluit

- Instemmen met de beantwoording en ondertekenen van de Kamerbrief.

Kern

- Naar aanleiding van het bericht in het Financieel dagblad omtrent de redemptieverzoeken bij Vesteda hebben de leden Van Eijk en Nobel Kamervragen gesteld.
- De leden vragen onder andere of de redemptieverzoeken leiden tot grootschalige verkoop van huurwoningen en of u deze zorg deelt.
- Ook vragen zij naar de impact van diverse recent doorgevoerde fiscale wijzigingen op het investeringsklimaat.
- Ondertussen zijn er ook er ook afzonderlijk vragen gesteld door de leden Steen en Van Dijk (beiden CDA) en het lid Beckerman (SP) over Vesteda en investeringscapaciteit in de Nederlandse woningmarkt. De beantwoording hiervan volgt spoedig.
- In de beantwoording geeft u aan dat u de zorgen deelt dat de redemptieverzoeken kunnen leiden tot een vermindering van de (midden)huurvoorrraad.
- U geeft aan dat het investeringsklimaat is verslechterd door een combinatie van huurregulering, macro-economische omstandigheden en veranderingen in de fiscaliteiten. U geeft aan dat u zich zorgen maakt om het vertrek van (buitenlandse) investeerders en u zich gaat inzetten om dit te verbeteren onder andere middels een ministeriële taskforce.
- De staatssecretaris van FIN krijgt de antwoorden gelijktijdig voorgelegd.

Toelichting

- Vanwege het verslechterde investeringsklimaat zijn er vrijwel geen investeringen meer van buitenlandse investeerders in de bouw van nieuwbouw huurwoningen. Hierdoor is er onvoldoende financiering beschikbaar om de

woningbouw opgave in de huursector te halen, want Nederlandse investeerders kunnen het niet alleen.

- Buitenlandse investeerders geven aan dat een belangrijk knelpunt hierbij de strikte toepassing van de pensioenfondsvrijstelling voor buitenlandse pensioenfondsen is. In principe hebben buitenlandse pensioenfondsen – net als Nederlandse pensioenfondsen - recht op een vrijstelling van vennootschapsbelasting mits zij 'vergelijkbaar' zijn met Nederlandse pensionfondsen. De buitenlandse investeerders geven aan dat zij in de praktijk moeilijk aan de voorwaarden kunnen voldoen, aangezien er internationaal enige verschillen tussen pensioenfondsen bestaan, bijvoorbeeld flexibiliteit in de vorm van pensioenuitkering.
- Daarnaast gaat de aanvraag van een dergelijke vrijstelling gepaard met een zware bewijslast. De sector geeft aan dat de omvang en complexiteit hiervan ertoe leidt dat buitenlandse pensioenfondsen vaak afzien van een dergelijke procedure en elders investeren in woningen.
- Uiteindelijk zullen we via de Taskforce Versnelling Woningbouw een pakket aan maatregelen moeten neerleggen dat het ook voor de buitenlandse investeerder weer aantrekkelijk maakt om te investeren in Nederlandse huurwoningen. Hierbij zal ook nadrukkelijk naar de fiscaliteit gekeken moeten worden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Beantwoording Kamervragen over uitstapverzoeken Vesteda en investeringscapaciteit institutionele investeerders woningbouw	