

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

1963

Vragen van de leden **Steen** en **Inge van Dijk** (beiden CDA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Staatssecretaris van Financiën over *uitstroom van beleggers uit woningfondsen* (ingezonden 18 maart 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (ontvangen 20 mei 2026)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Vesteda poogt massale uitstroom beleggers uit woningfonds te beperken»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u de signalen dat (internationale) beleggers op grote schaal kapitaal terugtrekken uit Nederlandse woningfondsen?

Antwoord 2

De verwachting is dat er door de redemptieverzoeken bij Vesteda huurwoningen worden uitgepond en er waarschijnlijk minder nieuwbouw wordt gepleegd. Dit baart het kabinet zorgen omdat een gezonde voorraad aan (midden)huurwoningen bijdraagt aan een goed functionerende woningmarkt.

Vraag 3

Kunt u in kaart brengen wat de omvang is van de (verwachte) uitstroom van kapitaal uit Nederlandse woningfondsen in de afgelopen jaren en op dit moment met daarbij een onderscheidt tussen nationaal en internationaal kapitaal?

¹ Het Financieele Dagblad, «Vesteda poogt massale uitstroom beleggers uit woningfonds te beperken», 17 maart 2026

Antwoord 3

Het is onbekend hoeveel kapitaal er exact is uitgestroomd bij woningfondsen en welke investeerders redempties hebben aangevraagd. De nationaliteit van deze investeerders betreft geen openbare informatie. Het kabinet is niet bekend met vergelijkbare situaties als bij Vesteda. Aangezien Vesteda de grootste woningbelegger van Nederland is en investeerders hier slechts eens in de zeven jaar een dergelijke redemptie kunnen aanvragen, valt deze casus het meest op.

Naast dat (buitenlandse) investeerders via een woningfonds investeren, kunnen ze dit ook direct doen. De omvang van de woningfondsen geeft dus een beperkt beeld van het geïnvesteerde volume. Zo is de voorraad huurwoningen in bezit van internationale beleggers – zonder tussenkomst van een woningfonds – in 2025 gedaald tot ruim 72.500, terwijl dit in 2024 ruim 80.000 huurwoningen betrof.²

De afname van buitenlandse investeerders in nieuwbouw huurwoningen 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%.³ Het vertrek van buitenlandse investeerders uit de Nederlandse woningmarkt is een zorgelijke ontwikkeling, omdat Nederland voor een grote nieuwbouwpoging staat in de huursector, waar veel investeringen voor nodig zijn. Nederlandse investeerders, private partijen en woningcorporaties gezamenlijk, hebben onvoldoende kapitaal om deze opgave in te vullen en dus zijn buitenlandse investeringen essentieel.

Vraag 4

Welke gevolgen heeft deze uitstroom voor investeringen in de Nederlandse woningmarkt, in het bijzonder voor de bouw van (midden)huurwoningen en het aantal beschikbare huurwoningen?

Antwoord 4

In zijn algemeenheid leidt uitstroom van investeringen, indien deze niet gecompenseerd wordt door investeringen die instromen, tot uitponding van bestaande (midden)huurwoningen en in veel gevallen leidt het tot de bouw van minder nieuwbouw huurwoningen. Dit heeft uiteindelijk tot gevolg dat het tekort aan (betaalbare) huurwoningen oploopt.

Het kabinet blijft de voorraad huurwoningen monitoren, en werkt ondertussen door aan afspraken uit het Coalitieakkoord op dit belangrijke dossier. Namelijk door 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. De eerste resultaten op dit vlak zijn inmiddels geboekt (zie ook het antwoord op vraag 15). Het kabinet gaat hier via de Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw verder invulling aan geven. Na de zomer volgt het actieplan met daarin meer maatregelen en verdere uitwerkingen.

Vraag 5

Kunt u daarnaast in kaart brengen wat het effect is van de uitstroom van institutioneel kapitaal op het behalen van de 70% voorverkooppeis bij gemengde woningbouwprojecten en hoeveel woningen hierdoor geraakt worden?

Antwoord 5

Institutionele beleggers nemen doorgaans een groot deel van een nieuwbouwproject op zich. Als een institutionele belegger instapt, wordt de eis van 70 procent voorverkoop vaak sneller gehaald. Het is niet mogelijk om exact in kaart te brengen wat het effect is van de uitstroom van institutioneel kapitaal op het behalen van de 70 procent voorverkooppeis bij gemengde woningbouwprojecten. Dit komt omdat er geen openbare data beschikbaar is over de mate waarin institutionele beleggers per project deelnemen en wat de exacte timing van hun betrokkenheid is.

² Woningbeleggingsmarkt – Capital Value Research.

³ Beleggers investeren 3,6 miljard euro in nieuwe huurwoningen in 2025 – Capital Value.

Vraag 6

Kunt u in kaart brengen hoe breed de problematiek van redemptieverzoeken speelt onder (internationale) pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, en wat dit betekent voor de investeringscapaciteit in de Nederlandse woningmarkt?

Antwoord 6

Zoals in vraag 3 beantwoord is het kabinet niet bekend vergelijkbare situaties zoals die van Vesteda, maar blijft het kabinet de situatie monitoren en werkt het verder aan beleid om het investeringsklimaat te verbeteren. Indien grootschalige redemptie plaatsvindt, zonder dat genoeg investeerders instromen, leidt dit tot uitponding van bestaande (midden)huurwoningen en in veel gevallen leidt het tot de bouw van minder nieuwbouw huurwoningen. Dit zal ertoe leiden dat het tekort aan (betaalbare) huurwoningen oploopt.

Vraag 7 en 8

Welke rol speelt de fiscale behandeling van buitenlandse pensioenfondsen bij hun bereidheid om in Nederland te investeren in woningbouw?

Deelt u de opvatting dat ongunstige fiscale behandeling van buitenlandse pensioenfondsen ertoe kan leiden dat Nederlandse investeringen in de woningmarkt misloopt? Zo ja, hoe groot acht u dit effect?

Antwoord op vraag 7 en 8

De mate waarin buitenlandse partijen – waaronder ook pensioenfondsen – bereid zijn om in de Nederlandse woningmarkt te investeren is afhankelijk van verschillende factoren. In de praktijk is het de optelsom van factoren die investeerders doet besluiten wel of niet in Nederland te investeren in Nederland. Uit cijfers van Capital Value blijkt dat het aandeel buitenlandse investeerders in nieuwbouw sinds een aantal jaren is afgenomen.⁴ Deze verschillende factoren en de verscheidenheid aan investeerders maken het niet mogelijk het precieze effect van de fiscale behandeling op het investeringsgedrag van pensioenfondsen aan te geven. Wel heeft het kabinet SEO Economisch Onderzoek onderzoek laten doen naar het investeringsklimaat voor middenhuur. SEO concludeert dat het investeringsklimaat sinds 2022 voornamelijk is verslechterd door een stijging van de rente, de regulering van de middenhuur en minder voorspelbaar overheidsbeleid door de hoge frequentie van beleidswijzigingen. SEO geeft daarbij aan dat de maatregel met de meeste impact op het investeringsklimaat in brede zin de regulering van de middenhuursector is. SEO heeft niet specifiek de situatie van buitenlandse pensioenfondsen onderzocht. Wel doet SEO de aanbeveling om de toepassing van de pensioenfondsvrijstelling in de vennootschapsbelasting bij buitenlandse pensioenfondsen nader te onderzoeken naar aanleiding van signalen hierover uit de praktijk.

De Nederlandse vennootschapsbelasting maakt geen onderscheid 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. Deze vrijstelling werkt ook door naar de dividendbelasting.⁵ In het buitenland gevestigde pensioenfondsen kunnen zich beroepen op de subjectieve vrijstelling in de vennootschapsbelasting als zij zich (nagenoeg) uitsluitend bezighouden met het uitvoeren van pensioenregelingen die naar aard en strekking overeenkomen met een Nederlandse pensioenregeling. Met het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb is ingevuld wanneer sprake is van een pensioenregeling die naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling.⁶ De voorwaarden in het beleidsbesluit zijn gebaseerd op de Nederlandse Pensioenwet. Zoals ik heb toegelicht in de kabinetsreactie op het SEO onderzoek bekijkt de Belastingdienst momenteel zorgvuldig of en zo ja welke voorwaarden in het beleidsbesluit modernisering behoeven. Voor zover de knelpunten binnen het huidige rechtskader kunnen worden weggenomen kan dit gebeuren door

⁴ Handout Dag van de Volkshuisvesting.indd.

⁵ Artikel 4a, eerste lid, onderdeel a en Artikel 10, eerste lid, Wet DB 1965.

⁶ Besluit van 25 november 2019, nr. 2019-187751, Stcrt. 2019-66223, gewijzigd bij besluit van 27 juli 2022, nr. 2022-8874, Stcrt. 2022-20397.

middel van kennisgroepstandpunten die worden gepubliceerd op de website van de Belastingdienst en/of door aanpassing van het beleidsbesluit. Ter illustratie, onlangs is een tweetal kennisgroepstandpunten gepubliceerd om duidelijkheid te creëren over de toepasselijkheid van de pensioenfondsvrijstelling.⁷ Recent is het kabinet uitgebreider ingegaan op dit onderwerp naar aanleiding van vragen van andere leden van uw Kamer.⁸

Vraag 9 en 10

Bent u bereid in kaart te brengen welke fiscale knelpunten buitenlandse pensioenfondsen ervaren bij investeringen in de Nederlandse woningmarkt en welke mogelijkheden er zijn om deze knelpunten weg te nemen?

Zou u in de hiervoor genoemde verkenning naar fiscale knelpunten de in het nieuwsartikel genoemde afschaffing van de fiscale beleggingsinstelling (FBI)-status en de renteaftrekbeperking en de pensioenfondsvrijstelling willen meenemen?

Antwoord 9 en 10

Zoals in het vorige antwoord naar voren komt, is de aantrekkelijkheid van het investeringsklimaat een complex samenspel van factoren, zoals huur- en fiscaal beleid en macro-economische omstandigheden. In het nieuwsartikel en de bovengenoemde vragen worden enkele punten naar voren gebracht waaraan het kabinet werkt met als doel verbetering van het investeringsklimaat voor woningbouw. Zo is het kabinet voornemens het tarief van de overdrachtsbelasting voor investeerders te verlagen naar 7%. Daarnaast is het kabinet voornemens om voorafgaand aan de evaluatie de Wet betaalbare huur te optimaliseren om het aanbod van huurwoningen op peil te houden. Daarnaast is door het vorige kabinet – vanuit de wens om het investeringsklimaat te verbeteren – een versoepeling van de earningsstrippingmaatregel ingevoerd waarmee het maximale renteaftrekpercentage is verhoogd van 20% naar 24,5% van de gecorrigeerde winst.

Ten aanzien van de pensioenfondsvrijstelling gaat de Belastingdienst kijken in hoeverre de huidige voorwaarden in het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb⁹ nog actueel zijn en modernisering behoeven. De voorwaarden in 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 bewerkelijk zijn, bijvoorbeeld omdat buitenlandse pensioenregelingen vaak niet exact overeenkomen met Nederlandse pensioenregelingen.

Verder is het kabinet bekend met het signaal dat de wijziging van het fbi-regime een pijnpunt kan zijn voor vastgoedbeleggingen. Het terugdraaien van de aanpassing van het fbi-regime zou echter betekenen dat in bepaalde gevallen buitenlandse investeerders al dan niet onbedoeld opnieuw Nederlandse belastingheffing zouden kunnen ontlopen. Dit acht het kabinet geen evenwichtige situatie. Een andere mogelijkheid zou zijn om een zogenoemd REIT-regime te introduceren. Het introduceren van zo'n nieuw fiscaal regime is 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.¹⁰ Recent is het kabinet uitgebreider ingegaan op dit onderwerp naar aanleiding van vragen van andere leden van uw Kamer.¹¹

Wat betreft de earningsstrippingmaatregel zal het kabinet – in navolging van de aanbeveling uit het SEO-rapport – verder verkennen of, en zo ja in hoeverre, de effecten van deze maatregel voor vastgoedbedrijven beter in beeld kunnen worden gebracht aan de hand van de bij de Belastingdienst beschikbare gegevens. Voor private verhuurders die investeren in de bouw van nieuwe middenhuurwoningen zoekt het kabinet in de Taskforce Versnelling Woningbouw naar aanvullende oplossingen om het investeringsklimaat te verbeteren. In het Actieplan van deze Taskforce zal het kabinet met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het

⁷ KG:211:2026:4 en KG:211:2026:3

⁸ Kamerstukken II 2025/26, nr. 1369.

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

¹¹ Kamerstukken II 2025/26, nr. 1369.

creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen. Het kabinet is direct aan de slag gegaan met de Taskforce en de eerste resultaten zijn geboekt.¹²

Vraag 11

Bent u hierover in gesprek met (internationale) beleggers en pensioenfondsen, en zo ja, wat zijn de belangrijkste signalen die u uit deze gesprekken ontvangt?

Antwoord 11

Het Ministerie van BZK/VRO is regelmatig in gesprek met investeerders over het investeringsklimaat en ook specifiek met verschillende investeerders en pensioenfondsen over de recente ontwikkelingen. In deze gesprekken komen verschillende signalen naar boven die verklaren waarom de investeringen zijn afgenomen. Een aantal Nederlandse pensioenfondsen geeft aan dat zij tegen de grenzen aanloopt van hoeveel zij kunnen investeren in de Nederlandse woningmarkt. Vanwege risico- en spreidingsoverwegingen is dat gelimiteerd. Door het verslechterde investeringsklimaat zijn met name buitenlandse investeerders minder bereid om in Nederlandse woningen te investeren. Nederlandse institutionele investeerders die wel nog investeringsruimte hebben, hebben ook moeite met het vinden van projecten die aan de rendementseisen voldoen.

Het kabinet krijgt signalen vanuit de markt dat de snel opeenvolgende wijzigingen in het huurbeleid en fiscale beleid hebben gezorgd voor instabiliteit en onvoorspelbaarheid en dus een minder aantrekkelijk investeringsklimaat. Ook hoort het kabinet in gesprekken met de sector dat indien de rente en/of bouwkosten stijgen, dat het dan nog lastiger wordt om investeringen in woningen rond te rekenen.

Vraag 12

Waarom is er nog geen kabinetsreactie op het onderzoek naar het Investeringsklimaat middenhuur dat SEO Economisch Onderzoek heeft verricht in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het Ministerie van Financiën, terwijl dit samenhangt met belangrijke trajecten rondom middenhuur, investeringsklimaat en versnellen van de woningbouwproductie, en een belangrijke basis moet vormen voor realisatie van de afspraken uit de Woontop en concrete afspraken met investeerders?

Antwoord 12

Op 20 april jl. heeft het kabinet uw Kamer de kabinetsreactie op het onderzoek Investeringsklimaat middenhuur van SEO Economisch Onderzoek gestuurd. Vanwege de demissionaire status van het vorig kabinet tijdens publicatie van het onderzoek was dit nog niet gedaan.

Vraag 13

Zou u in kaart willen brengen welke impact deze vertraging van de kabinetsreactie heeft op trajecten rondom middenhuur, investeringsklimaat en versnellen van de woningbouwproductie, maar ook voor realisatie van de afspraken uit de Woontop en concrete afspraken met investeerders?

Antwoord 13

Vertraging van de kabinetsreactie heeft op zichzelf geen impact op het investeringsklimaat en de woningbouw. Wel is het natuurlijk goed dat een nieuw kabinet is aangetreden en missionair het woningtekort kan aanpakken. Dit kabinet heeft hiervoor onder andere een Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw ingesteld met als doel binnen zes maanden een integraal programma op te stellen dat de koers uitzet hoe zo snel als mogelijk de jaarlijkse realisatie van de gewenste 100.000 woningen per jaar bereikt kan worden. Eén van de opdrachten van de Taskforce is het verbeteren van het investeringsklimaat via stabiele fiscale kaders en stimulerende regelgeving.

¹² 2026Z08348

Vraag 14

Wat is de stand van zaken van het plan van aanpak om de verruimde staatssteunruimte voor middenhuur te benutten, zoals verzocht in de motie-Vedder c.s. (Kamerstuk 36 600-XXII, nr. 35)?

Antwoord 14

Het is goed nieuws dat de Europese Commissie op 16 december 2025 mogelijk heeft gemaakt om staatssteun in te kunnen zetten voor middenhuur. Op dit moment brengt het kabinet de verschillende mogelijkheden voor de implementatie in kaart, ook voor provincies en gemeenten. Er zijn verschillende opties denkbaar binnen de door de Europese Commissie gestelde kaders. Zoals Uw Kamer is toegezegd, wordt u vóór de zomer een plan van aanpak gepresenteerd. De gekozen optie zal worden uitgewerkt in een wijziging van de Woningwet.

Vraag 15

Welke kansen ziet u om via publiek-private samenwerking (PPE-constructies), garantstellingen of andere instrumenten de investeringsbereidheid van (institutionele) beleggers in de middenhuur te vergroten, en hoe gaat u deze kansen concreet benutten?

Antwoord 15

In het coalitieakkoord is opgenomen dat de wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat op de huurmarkt zodanig worden vormgegeven dat het investeringsklimaat verbetert en het aanbod van (midden)huurwoningen weer kan toenemen. In dat kader heeft het kabinet een Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw ingesteld. Eén van de opdrachten van de Taskforce is het verbeteren van het investeringsklimaat via stabiele fiscale kaders en stimulerende regelgeving.

Het kabinet is direct aan de slag gegaan met de Taskforce en de eerste resultaten zijn geboekt. Het kabinet zet een stap in de optimalisatie van de Wet betaalbare huur en de tijdelijke contracten voor alle studenten, zoals bedoeld in het coalitieakkoord. Concreet betekent dit: 1) het invoeren van een WOZ-opslag, 2) het afschaffen van minpunten bij het geheel ontbreken van buitenruimte, 3) een betere locatiewaardering kleine rijksmonumenten en 4) het mogelijk maken van een tijdelijk contract voor alle studenten. Naast deze maatregelen zal ik de tijdelijke nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen voor vier jaar verlengen, waardoor investeerders voor een langere periode extra ruimte krijgen voor de bouw van nieuwe middenhuurwoningen. En om het investeringsklimaat voor private verhuurders te verbeteren is in het coalitieakkoord reeds afgesproken dat de overdrachtsbelasting voor verhuurders wordt verlaagd naar 7%. In het integrale programma dat in september gepresenteerd wordt, zal er nader worden ingegaan op hoe het kabinet aan deze opdracht invulling geeft.