Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2026–2027

Aanhangsel van de Handelingen

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

86

Vragen van de leden **Van Leijen** en **Oosterhuis** (beiden D66) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Staatssecretaris van Financiën over *nieuwbouwwoningen en Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen* (ingezonden 20 augustus 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 23 september 2026).

Vraag 1
Voor welk aandeel van de nieuwbouwwoningen zijn Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen verantwoordelijk de afgelopen jaren?

Antwoord 1
Op basis van de beschikbare data is niet precies te zeggen voor welk aandeel van de nieuwbouw Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen de afgelopen jaren verantwoordelijk waren.
Uit cijfers van het CBS blijkt dat in 2024 ongeveer 69.200 nieuwbouwwoningen zijn gebouwd. Ongeveer 28.300 hiervan zijn koopwoningen, 19.500 zijn sociale huurwoningen gebouwd door corporaties en 20.500 zijn private huurwoningen. In de jaren daarvoor is het aantal nieuwbouwkoopwoningen hoger en het aantal nieuwbouwcorporatiewoningen lager. Het is niet bekend hoeveel van deze private huurwoningen zijn gefinancierd door pensioenfondsen.
Daarnaast zijn er cijfers van Capital Value bekend van de totale omvang van de investeringen van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, in nieuwbouwhuurwoningen in 2025. Dit betreft investeringen in nieuw te bouwen huurwoningen en kunnen dus niet direct gerelateerd worden aan de hiervoor genoemde cijfers van het CBS van opgeleverde huurwoningen. Wel bieden deze cijfers een indicatie van het aandeel van pensioenfondsen. In 2025 werd € 5,3 miljard geïnvesteerd in nieuwbouwhuurwoningen. 68% hiervan is geïnvesteerd door Nederlandse institutionele beleggers en 25% door corporaties[1] en slechts 1% door buitenlandse investeerders. Het restant is geïnvesteerd door overige marktpartijen. In 2022 was het aandeel internationale investeringen nog 32%. Dit is in 2025 gedaald

[1] Nieuwbouw - Capital Value Research

ah-tk-20262027-86
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

naar 1%.[2] Het is niet bekend welk deel van de internationale investeringen zijn gedaan door buitenlandse pensioenfondsen.

Vraag 2
Wat is de financiële ruimte bij Nederlandse pensioenfondsen voor investeringen in woningbouw gezien hun bestaande vastgoedallocatie?

Antwoord 2
Nederlandse pensioenfondsen lopen tegen grenzen aan van de hoeveelheid die zij kunnen investeren in de Nederlandse woningmarkt. Dit komt doordat de huizenprijzen de laatste jaren hard zijn gestegen en omdat Nederlandse pensioenfondsen de laatste jaren flink hebben geïnvesteerd in Nederlandse nieuwbouwhuurwoningen. Vanwege risico- en spreidingsoverwegingen zit hier een limiet aan.

Vraag 3
Hoe verklaart u de daling van het investeringsvolume van buitenlandse beleggers in nieuwbouw in Nederland?[3]

Antwoord 3
De afname van buitenlandse investeringen in nieuwbouwhuurwoningen is veroorzaakt door de verslechtering van het investeringsklimaat. Dit komt door een combinatie van verschillende factoren, zoals wijzigingen in het huur- en fiscaal beleid en veranderde macro-economische omstandigheden. De recente analyse van DNB laat zien dat voornamelijk de rentestijging, het wegvallen van de FBI-regime voor vastgoed en de Wet betaalbare huur investeringen in de Nederlandse woningmarkt minder aantrekkelijk hebben gemaakt.[4]

Vraag 4 en 5
Herkent u de signalen dat buitenlandse pensioenfondsen momenteel tegen fiscale onzekerheid en lange doorlooptijden aanlopen bij investeringen in Nederlandse woningbouw?
Deelt u de mening dat deze belemmeringen voor buitenlandse pensioenfondsen tegen de ambities van een Europese kapitaalmarktunie ingaan, waarbij investeringen vrij kunnen bewegen over Europese grenzen?

Antwoord 4 en 5
Het kabinet ontvangt signalen over buitenlandse pensioenfondsen en ik onderstreep het belang om geen onnodige belemmeringen op te werpen voor investeringen in de Nederlandse woningbouw. Ten aanzien van de pensioenfondsvrijstelling werkt de Belastingdienst aan het verduidelijken en moderniseren van de voorwaarden zoals opgenomen in onderdeel 3.3.1. van het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb 4. Aan de hand van deze voorwaarden wordt beoordeeld of een buitenlandse pensioenregeling naar aard en strekking overeenkomt met een Nederlandse pensioenregeling. De verduidelijking en modernisering van de voorwaarden uit het bovengenoemde beleidsbesluit leidt ertoe dat meer duidelijkheid ontstaat voor buitenlandse pensioenfondsen over de toepassing van de pensioenfondsvrijstelling. Dit heeft naar verwachting een positief effect op de investeringen in Nederlandse nieuwbouw (midden)huurwoningen. Het streven is dat het beleidsbesluit eind 2026 wordt gepubliceerd en daarbij direct van kracht is.

Vraag 6
Deelt u de mening dat buitenlandse pensioenfondsen een belangrijke rol kunnen spelen in het financieren van de bouw van woningen in Nederland?

Antwoord 6
Ja. De bouw van middenhuurwoningen wordt in Nederland namelijk vooral gefinancierd door institutionele investeerders, zoals pensioenfondsen. In de periode tot 2039 moeten er 160.000 extra middenhuurwoningen worden

---

[2] Beleggers investeren 3,6 miljard euro in nieuwe huurwoningen in 2025 - Capital Value
[3] Capital Value, 2026 (https://research.capitalvalue.nl/nieuwbouw/)
[4] dnb-analyse-voldoende-vraag-tekort-aan-kapitaal.pdf

gebouwd om in de behoefte te voorzien. 140.000 van deze middenhuurwoningen moeten gefinancierd worden door private investeerders. Dit vertaalt zich in een investeringsopgave van circa € 45 miljard.
Deze investeringen komen er alleen als het investeringsklimaat voldoende aantrekkelijk is voor zowel Nederlandse als buitenlandse investeerders. Vanwege de omvang van de opgave kan dit onmogelijk alleen van Nederlandse partijen komen. Binnenlandse investeerders en corporaties hebben onvoldoende kapitaal beschikbaar om deze opgave te dekken. Daarom zijn buitenlandse institutionele investeerders essentieel om voldoende (midden-)huurwoningen te bouwen.

Vraag 7
Hoeveel extra woningen zouden per jaar kunnen worden gerealiseerd bij een hoger investeringsvolume van buitenlandse pensioenfondsen?

Antwoord 7
Dit is afhankelijk van de hoeveelheid kapitaal dat buitenlandse pensioenfondsen investeren in Nederlandse nieuwbouwhuurwoningen en dus niet eenduidig te beantwoorden. Tussen 2018 en 2022 werden er gemiddeld 4.500 huurwoningen toegevoegd door buitenlandse investeerders. In 2025 waren dit er nog maar 500.[5] Of buitenlandse investeerders weer dergelijke aantallen zouden kunnen realiseren is niet te zeggen, omdat dit ook afhangt van andere omstandigheden. Het kabinet streeft naar de realisatie van jaarlijks 100.000 woningen. Dit is een ambitieuze doelstelling waar naast corporaties en binnenlandse private investeerders ook buitenlandse private investeerders voor nodig zijn.

Vraag 8
Wat is de gemiddelde doorlooptijd van een vpb-ruling voor buitenlandse pensioenfondsen, waarmee de fiscale vergelijkbaarheid van deze fondsen met Nederlandse pensioenfondsen kan leiden tot een gelijk fiscaal speelveld, en daarmee tot een groei van investeringen?

Antwoord 8
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. De gemiddelde doorlooptijd van een Vpb-ruling voor buitenlandse pensioenfondsen bedraagt momenteel nagenoeg een jaar. Voor de verzoeken waarin om teruggaaf van dividendbelasting wordt gevraagd, geldt dat informatie, waaronder het aantal verzoeken en de doorlooptijd, niet gestructureerd voorhanden is.

Vraag 9, 10 en 11
Hoe beoordeelt u de gevolgen van de nieuwe pensioenwetgeving zoals de Wet toekomst pensioenen (Wtp) de vergelijkbaarheid van buitenlandse pensioenfondsen, in het bijzonder voor het criterium van het afkoopverbod? Is het Besluit vergelijking buitenlandse rechtsvormen, wat als basis dient voor de vergelijking van buitenlandse pensioenfondsen, nog volledig in overeenstemming met de pensioenrealiteit na invoering van de Wtp of zijn er kansen om meer investeringen van buitenlandse pensioenfondsen aan te trekken? Bent u bereid het Besluit vergelijking buitenlandse rechtsvormen te evalueren?

Antwoord 9, 10 en 11
In onderdeel 3.3.1. van het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb (aangenomen wordt dat op dit beleidsbesluit wordt gedoeld) zijn twaalf cumulatieve voorwaarden opgenomen waaraan een buitenlands pensioenlichaam en een buitenlandse pensioenregeling moeten voldoen om een beroep te kunnen doen op de pensioenfondsvrijstelling. Aan de hand van dit onderdeel uit het beleidsbesluit wordt beoordeeld of een buitenlands

[5] Nederland loopt jaarlijks circa 4.200 nieuwe huurwoningen mis door afwezigheid internationale investeerders - Capital Value

pensioenfonds vergelijkbaar is met een Nederlands pensioenfonds. Één van de voorwaarden uit het beleidsbesluit is dat de pensioenregeling een afkoopverbod kent met een uitzondering van een afkoopmogelijkheid voor kleine pensioenen (voorwaarde I). Deze voorwaarde sluit aan bij het afkoopverbod onder de Nederlandse Pensioenwet dat als doel heeft dat voldoende geld aanwezig is en blijft voor de verzorging van de oude dag. In antwoorden op Kamervragen is reeds aangekondigd dat de Belastingdienst gaat kijken in hoeverre de huidige voorwaarden in het beleidsbesluit subjectieve vrijstelling Vpb nog actueel zijn en modernisering behoeven. Maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland, waaronder de Wet toekomst pensioenen en de Wet Herziening bedrag ineens die per 1 januari 2029 de mogelijkheid introduceert om op pensioeningangsdatum 10% van de waarde van de opgebouwde aanspraken op ouderdomspensioen ineens te ontvangen, zijn mede aanleiding om de voorwaarden – waaronder het afkoopverbod – uit het beleidsbesluit te moderniseren. Het streven is dat het beleidsbesluit eind 2026 wordt gepubliceerd.

Vraag 12
Kunt u deze vragen beantwoorden voor het commissiedebat Volkshuisvesting en fiscaliteit van donderdag 24 september a.s.?

Antwoord 12
Ja.