

2026Z04768

(ingezonden 10 maart 2026)

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'

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)

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?

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?

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?

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

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

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?

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?

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?

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

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

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?

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

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

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

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

17. Bent u bereid te onderzoeken of een eenmalige kwalificatie voor buitenlandse pensioenfondsen mogelijk is om meer rechtszekerheid te creëren? 18. Deelt u, gezien de jaarlijkse investeringsbehoefte van circa 40 miljard euro voor woningbouw, de analyse dat het aantrekken van internationaal langetermijnkapitaal noodzakelijk is om deze opgave te realiseren?

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

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