

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

1764

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Vertrek van beleggers uit woningbedrijf Vesteda leidt mogelijk tot verkoopgolf van huurwoningen»* (ingezonden 1 april 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 24 april 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht dat grote beleggers, waaronder pensioenfonds ABP en verzekeraar Allianz, voor in totaal 4,1 miljard euro hun belangen willen afbouwen in woningverhuurder Vesteda? Wat is uw reactie hierop?¹

Antwoord 1

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

Vraag 2

Hoeveel huurwoningen zijn er in Nederland de afgelopen vijf jaar verdwenen als gevolg van uitpanden door zowel particuliere als institutionele beleggers?

Antwoord 2

Uit cijfers van Kadaster blijkt dat er in de afgelopen 5 jaar ca. 114.000 woningen zijn uitgepand, oftewel door private investeerders zijn verkocht aan eigenaar-bewoners. Van deze woningen waren ca. 52.000 woningen in bezit van een particuliere investeerder en ca. 62.000 woningen in voormalig bezit van een bedrijfsmatige/institutionele investeerder. Desalniettemin is de totale huurwoningvoorraad in handen van private investeerders in de periode 2021–2025 toegenomen van ca. 679.000 naar 752.000 woningen omdat investeerders ook woningen toevoegen via nieuwbouw.

¹ <https://www.volkskrant.nl/economie/vertrek-van-beleggers-uit-woningbedrijf-vesteda-leidt-mogelijk-tot-verkoopgolf-van-huurwoningen~bd5ef92c/>

Vraag 3

In hoeveel gemeenten bezit Vesteda woningen, en in welke gemeenten is de concentratie het grootst?

Antwoord 3

Vesteda bezit circa 28.000 woningen, verspreid over ruim 80 Nederlandse gemeenten. De grootste concentraties bevinden zich in en rond de grote steden, met name: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Almere en Amstelveen. Daarnaast is Vesteda ook actief in diverse andere steden buiten de Randstad, waaronder onder meer Arnhem, Eindhoven, Tilburg, Groningen, Maastricht en Deventer, zij het met kleinere portefeuilles per gemeente.

Vraag 4

Kunt u uitsplitsen hoeveel woningen van Vesteda in ieder van de categorieën sociale huur, middenhuur, en vrije huur vallen?

Antwoord 4

De exacte cijfers per categorie zijn mij niet bekend. Vesteda verhuurt voornamelijk in het middensegment. Daarnaast verhuurt Vesteda ook woningen in de vrije sector. Sociale huur maakt slechts een marginaal onderdeel uit van de portefeuille van Vesteda.

Vraag 5

Heeft u contact gehad met Vesteda of de betrokken beleggers over de mogelijke gevolgen van hun vertrek voor de huurmarkt?

Antwoord 5

Ja, vanuit het ministerie is verschillende malen contact geweest over de gevolgen van de redemptieverzoeken met Vesteda en met (vertegenwoordigers van) institutionele beleggers, zoals APG.

Vraag 6

Deelt u de mening dat dit aantoont dat het overlaten van volkshuisvesting aan de markt een fundamentele vergissing is geweest?

Antwoord 6

Nee, de volkshuisvesting in Nederland is deels belegd bij corporaties en deels bij marktpartijen. Corporaties spelen een belangrijke rol in het sociale segment. Private investeerders zijn essentieel voor voldoende huurwoningen in het midden- en vrije segment. Het midden- en vrije segment zijn naast de sociale huursector belangrijk voor een goed functionerende woningmarkt. De huurmarkt is op diverse wijze gereguleerd om huurders te beschermen, bijvoorbeeld via de Wet betaalbare huur of de begrenzing van de jaarlijkse huurverhoging. Op deze wijze wordt zowel de kracht van publieke als private partijen benut.

Vraag 7

Acht u het aanvaardbaar dat het woonrecht van tienduizenden huurders volledig afhankelijk is van de interne beleggingsregels en rendementsoverwegingen van private fondsen als Vesteda?

Antwoord 7

Het is niet zo dat het woonrecht van de huurders van Vesteda volledig afhankelijk is van diens interne beleggingsregels en rendementsoverwegingen. Eén van de grondbeginselen van het Nederlandse huurrecht is namelijk dat de huurovereenkomst die een huurder heeft, gewoon blijft bestaan wanneer de woning door de verhuurder wordt verkocht aan een andere investeerder. Wanneer de verhuurder de woning wil verkopen aan een eigenaar-bewoner, kan dit pas als de (tijdelijke) huurovereenkomst van de huurder afloopt, of als de huurder zelf wenst te vertrekken. Vanaf 1 juli 2024 mogen – behoudens enkele uitzonderingen – alleen nog vaste huurcontracten worden afgesloten. Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is daarmee weer de norm geworden. Hiermee hebben huurders meer zekerheid gekregen over hun woonsituatie.

Vraag 8

Hoe rijmt u het feit dat Vesteda's 2.000 woningen primair fungeren als rendementsartikel voor pensioenfondsen en verzekeraars, met de grondwettelijke plicht van de overheid om voldoende woongelegenheden te bevorderen zoals vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet?

Antwoord 8

Institutionele beleggers spelen traditioneel een belangrijke rol bij de financiering van vooral huurwoningen, gezien hun lange beleggingshorizon en behoefte aan stabiele, inflatiebestendige rendementen. Gezien de grote woningbouw opgave zijn investeringen van (buitenlandse) institutionele investeerders onmisbaar.

Vraag 9

Deelt u de mening dat het een teken van fundamenteel falen is wanneer een overheid haar volkshuisvestingstaak alleen nog kan uitvoeren door commerciële beleggers gunstige voorwaarden te bieden? Deelt u de mening dat het precies deze mentaliteit is dat de wooncrisis veroorzaakt heeft?

Antwoord 9

Nee, zie voor een nadere toelichting het antwoord op vraag 6.

Vraag 10

Welke wettelijke instrumenten heeft u op dit moment om te voorkomen dat huurwoningen van Vesteda na verkoop worden omgezet naar koopwoningen?

Antwoord 10

Zoals toegelicht bij vraag 7 borgt het Nederlandse huurrecht dat huurders niet hun woning kunnen worden uitgezet, indien de investeerder de woning wenst te verkopen. Naast het huurrecht heeft het kabinet beperkt instrumenten om uitponding te voorkomen. Bij corporaties zijn er daarentegen wel verkoopregels. Het kabinet zet wel in op een verbetering van het investeringsklimaat zodanig dat het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen.

Vraag 11 en 12

Bent u bereid maatregelen te treffen om te voorkomen dat huurwoningen van Vesteda massaal worden omgezet naar koopwoningen? Zo ja, welke instrumenten overweegt u in te zetten?

Is het juridisch mogelijk om Vesteda te verplichten eventueel te verkopen woningen als eerste aan woningcorporaties of gemeenten aan te bieden, en bent u bereid dit te onderzoeken?

Antwoord 11 en 12

Er bestaat geen wet die private verhuurders verplicht om eerst aan woningcorporaties te verkopen. Bij corporaties zijn er daarentegen wel verkoopregels. Het is niet aan mij als Minister aan wie private investeerders hun woningen doorverkopen en door wie huurwoningen worden verhuurd. Het gaat erom dat de verhuurder voldoende zorg draagt voor de leefbaarheid van diens woningen en zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Zowel een corporatie als een private verhuurder kan dit invullen. Uiteindelijk zijn zowel corporaties als private verhuurders noodzakelijk voor een goed functionerende huurwoningmarkt.

Vraag 13

Welke maatregelen bent u voornemens te treffen om te zorgen dat dergelijke situaties waarin beleggers tegelijkertijd uit stappen voorkomen kunnen worden en huurwoningen behouden worden?

Antwoord 13

Het kabinet werkt hard aan het verbeteren van het investeringsklimaat. De inzet is dat er in de toekomst meer investeerders in de Nederlandse woningmarkt willen investeren. Dit is essentieel om voldoende betaalbare huurwoningen te realiseren.

Om het investeringsklimaat voor private verhuurders te verbeteren is in het coalitieakkoord reeds afgesproken dat de overdrachtsbelasting voor verhuur-

ders wordt verlaagd naar 7%. Ook heb ik uw Kamer recent geïnformeerd over de invulling van de optimalisatie van de Wet betaalbare huur en de tijdelijke contracten 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.

Tegelijk wordt gekeken naar andere maatregelen om het investeringsklimaat te verbeteren, bijvoorbeeld binnen de fiscaliteit. Die handschoen pak ik op in het kader van de Taskforce Versnelling Woningbouw en zal onderdeel zijn van het Actieplan. In het Actieplan van deze Taskforce zal het kabinet met een integraal plan komen ter verbetering van het investeringsklimaat voor het creëren van nieuwe, betaalbare huurwoningen.

Vraag 14

Bent u bereid een concreet plan te presenteren waarbij woningcorporaties en gemeenten structureel meer middelen krijgen om de rol van commerciële beleggers op de huurmarkt over te nemen?

Antwoord 14

Zowel private partijen als woningcorporaties zijn nodig voor een gezonde en goed functionerende huurmarkt. Voorop staat dat verhuurders voldoende zorg dragen voor de leefbaarheid van hun woningen en zich houden aan de geldende wet- en regelgeving. Woningcorporaties voeren hun eigen aan- en verkoopbeleid en kunnen hier in lokaal verband afspraken over maken met gemeenten en huurdersverenigingen. Het staat woningcorporaties dus altijd vrij om woningen over te nemen van investeerders als zij hiermee een bijdrage denken te kunnen leveren aan de lokale volkshuisvesting en de aankoop ook vanuit financieel oogpunt te verantwoorden is. Het kabinet neemt een aantal maatregelen om de financiële positie van woningcorporaties te verbeteren. Uw Kamer wordt voor de zomer nader geïnformeerd over de uitwerking van deze maatregelen en hoe zij doorwerken in de investeringsruimte van de corporatiesector.