

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

2197

Vragen van het lid **Clemminck** (JA21) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Na Vesteda krijgt ook woningbelegger Bouwinvest te maken met een uitstroom van kapitaal»* (ingezonden 6 mei 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 9 juni 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Na Vesteda krijgt ook woningbelegger Bouwinvest te maken met een uitstroom van kapitaal»¹ en wat betekent dit voor het aanbod aan middenhuurwoningen in Nederland?

Antwoord 1

Ik ben bekend met het artikel. Wanneer aandeelhouders kapitaal terugtrekken en de uitstroom niet gecompenseerd wordt door instroom van nieuwe investeerders, moet een fonds zijn beschikbare middelen anders aanwenden. Dit heeft impact op de investeringsruimte van een fonds en kan leiden tot liquiditeitsdruk. Afhankelijk van de omvang van de verzoeken en de wijze van afwikkeling kan dit leiden tot uitponing van bestaande (midden)huurwoningen en/of tot de bouw van minder nieuwbouw huurwoningen. Dit heeft uiteindelijk tot gevolg dat het tekort aan (betaalbare) huurwoningen oploopt. De omvang van dit effect is niet generiek vast te stellen en hangt af van marktomstandigheden en fondskeuzes.

Vraag 2

In welke mate veroorzaakt deze uitstroom liquiditeitsdruk bij Bouwinvest, en hoe verhoudt dit zich tot de situatie bij Vesteda, waar eerder eveneens kapitaaluitstroom heeft plaatsgevonden?

Antwoord 2

De redemptieverzoeken bij Vesteda zijn zowel relatief als absoluut aanzienlijk groter dan bij Bouwinvest. Bij Bouwinvest bedraagt de aangevraagde uitstroom per Q1 2026 circa 8% van het eigen vermogen van het fonds,

¹ FD, 21 april 2026, Na Vesteda krijgt ook woningbelegger Bouwinvest te maken met een uitstroom van kapitaal

terwijl bij Vesteda voor meer dan 50% van het eigen vermogen aan redemptieverzoeken is ingediend. Desondanks veroorzaakt deze redemptie bij Bouwinvest ook liquiditeitsdruk. Dit heeft een negatieve impact op de investeringsruimte van Bouwinvest.

Vraag 3

Hoe groot acht u de kans dat Bouwinvest, net als Vesteda, woningen zal moeten verkopen om aan uitstapverzoeken te kunnen voldoen? Zo ja, in welke omvang?

Antwoord 3

De redemptieverzoeken kunnen worden ingevuld via verkoop van woningen, herfinanciering middels schuld of instroom van nieuw aandeelhouderskapitaal. Bouwinvest geeft aan dat het in de huidige markt lastig is om voldoende nieuwe investeerders aan te trekken. Daarom wordt in de praktijk regelmatig gewerkt met rotatie van kapitaal, waarbij verkoop van bestaande woningen wordt ingezet om nieuwe investeringen te financieren. Uiteindelijk gaat dit ten koste van de voorraad aan middenhuurwoningen. De uiteindelijke omvang waarin aanvullende woningverkoop noodzakelijk is, verschilt per situatie en is afhankelijk van de wijze waarop uitredingsverzoeken worden afgewikkeld.

Vraag 4

Kunt u aangeven wat de mogelijke gevolgen zijn voor de beschikbaarheid van middenhuurwoningen en voor de ontwikkeling van de huurprijzen?

Antwoord 4

Indien de redemptieverzoeken leiden tot minder nieuwbouw huurwoningen heeft dat negatieve gevolgen van de beschikbaarheid middenhuurwoningen, omdat Bouwinvest voornamelijk in middenhuur investeert. Aangezien de middenhuur gereguleerd is, heeft dit in principe geen invloed op de ontwikkeling van de huurprijzen in dit segment. Wel kan een tekort aan middenhuurwoningen leiden tot meer vraag naar vrije sector huurwoningen. Aangezien in de vrije sector de huren niet gereguleerd zijn kan een groeiende vraag hier wel leiden tot hogere prijzen.

Vraag 5

Deelt u de zorg dat gelijktijdige uitstroom bij meerdere woningfondsen kan leiden tot bredere effecten op de woningmarkt, zoals prijsdruk of een toename van uitponden?

Antwoord 5

Zoals toegelicht bij vraag 4 heeft de uitstroom geen effect op prijzen in het middensegment, maar kan het wel effect hebben op de prijsdruk in het vrije sector segment. Daarnaast kan uitstroom van kapitaal leiden tot uitponding van huurwoningen en afstel van nieuwbouw. Dit baart het kabinet zorgen omdat een gezonde voorraad aan (midden)huurwoningen bijdraagt aan een goed functionerende woningmarkt.

Vraag 6

In welke mate dragen nationale beleidsmaatregelen, zoals huurregulering en fiscale wijzigingen, volgens u bij aan het terugtrekken van investeerders uit Nederlandse woningfondsen?

Antwoord 6

Het is van belang onderscheid te maken tussen Nederlandse en buitenlandse investeerders. Hoewel Nederlandse institutionele beleggers aangeven moeite te hebben met het vinden van voldoende projecten die aan de minimale rendementseisen voldoen, is de belangrijkste reden voor hen om uit te stappen dat zij tegen de grenzen aanlopen van hoeveel zij kunnen investeren in de Nederlandse woningmarkt. Vanwege risico- en spreidingsoverwegingen is dat gelimiteerd.

Uit cijfers van Capital Value blijkt dat het aandeel buitenlandse investeerders in nieuwbouw sinds een aantal jaren is afgenomen.² Tegen deze achtergrond 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.

Vraag 7

Kunt u per relevante maatregel toelichten wat het effect is op de investeringsbereidheid van institutionele beleggers?

Antwoord 7

De aantrekkelijkheid van het investeringsklimaat is een complex samenspel van factoren, zoals huur- en fiscaal beleid en macro-economische omstandigheden. Het kabinet beschikt dan ook niet over een doorrekening van de impact van deze individuele maatregelen op de investeringen in woningbouw voor institutionele beleggers.

Vraag 8

In hoeverre verlagen Nederlandse pensioenfondsen momenteel hun allocatie naar vastgoed, en specifiek naar woningbeleggingen? Indien dit het geval is, wat zijn daarvoor de belangrijkste oorzaken?

Antwoord 8

Nederlandse pensioenfondsen verlagen hun allocatie naar vastgoed en woningbeleggingen niet in algemene zin. Veel fondsen bevinden zich rond hun strategische doelallocatie voor wonen, waardoor de ruimte voor verdere groei beperkt is. Wel geeft een deel van de Nederlandse institutionele investeerders aan moeite te hebben met het vinden van projecten die aan de rendementseisen voldoen.

Vraag 9

Wat zijn de gevolgen van deze ontwikkeling voor fondsen als Bouwinvest, die in belangrijke mate afhankelijk zijn van Nederlands pensioenkapitaal?

Antwoord 9

Fondsen die in belangrijke mate afhankelijk zijn van Nederlands pensioenkapitaal kunnen hierdoor terughoudender worden in nieuwe investeringen. Wanneer pensioenfondsen hun allocatie aanpassen of belangen afbouwen, kan dit de investeringscapaciteit van vastgoedfondsen beïnvloeden. Het probleem ligt mijns inziens echter vooral bij de afwezigheid van buitenlandse investeerders, aangezien binnenlandse pensioenfondsen veelal al investeren in de Nederlandse huurwoningen rond hun strategische doelallocatie voor wonen. Dit is echter niet genoeg om de nieuwbouwdoelstellingen te halen. Hier is zowel binnenlands- als buitenlandskapitaal voor nodig.

Vraag 10

Welke impact heeft dit op de financiering en realisatie van nieuwbouwprojecten, in het bijzonder binnen het middenhuursegment?

Antwoord 10

Indien minder kapitaal beschikbaar is voor nieuwbouw van middenhuurwoningen, heeft dit effect op de realisatie van projecten. Institutionele beleggers vervullen een belangrijke rol in de financiering en ontwikkeling van dit segment. Wanneer investeerders terughoudender worden of minder kapitaal beschikbaar hebben, kan dit de haalbaarheid van projecten beïnvloeden. Dit kan leiden tot uitstel, aanpassing of in sommige gevallen het niet doorgaan van projecten. De mate van impact verschilt per project en is afhankelijk van marktomstandigheden en financieringsstructuren.

² Woningbeleggingsmarkt - Capital Value Research

Vraag 11

Kunt u toelichten of en in welke mate projecten worden uitgesteld of afgeblazen als gevolg van teruglopende investeringen?

Antwoord 11

Het teruglopen van investeringen in private huurwoningen kan zorgen voor uitstel of uitval van woningbouwprojecten. Met name de projecten waar een groot aandeel private huurwoningen is voorzien kunnen zonder private investeerder (nog) geen doorgang vinden. Ik beschik echter niet over cijfers die aantonen of dit effect zich ook al in toenemende mate voordoet.

Vraag 12

Deelt u de analyse dat Nederland minder aantrekkelijk wordt voor institutionele woningbeleggers ten opzichte van andere Europese landen?

Antwoord 12

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

Vraag 13

Acht u het risico aanwezig dat kapitaal structureel verschuift naar andere markten, en welke gevolgen heeft dit voor de woningbouwopgave in Nederland?

Antwoord 13

De verwachting is dat als het Nederlandse investeringsklimaat verbetert, buitenlandse investeerders weer zullen terugkeren. De investeringsopgave in de Nederlandse woningbouw is dusdanig groot dat ook buitenlandse investeerders belangrijk zijn om voldoende huurwoningen te bouwen.

Vraag 14

In welke mate acht u de huidige structuur van open-end vastgoedfondsen met uitstapmogelijkheden kwetsbaar onder veranderende marktomstandigheden?

Antwoord 14

Voldoende investeringen in de bouw van (midden) huurwoningen door private partijen zijn essentieel om de investeringsopgave te halen. Tegelijkertijd heb ik geen voorkeur voor de wijze waarop deze investeringen worden gedaan. Het is aan individuele investeerders om te bepalen hoe zij willen investeren en aan fondsen om hun eigen voorwaarden te bepalen.

Vraag 15

Acht u aanvullende maatregelen of aanpassingen in de regelgeving noodzakelijk om deze kwetsbaarheden te mitigeren?

Antwoord 15

Zie het antwoord op vraag 14.

Vraag 16

In uw Kamerbrief van 20 april jl. (Kamerstuk 27 926, nr. 409) neemt u enkele maatregelen om voornamelijk het uitponden van middenhuur woningen tegen te gaan; welke andere maatregelen heeft u overwogen, waarom zijn deze afgefallen?

Antwoord 16

In het Regeerakkoord is afgesproken dat de Wet betaalbare huur vóór de evaluatie wordt geoptimaliseerd om het aantal huurwoningen op peil te houden. Bij de keuze voor de optimalisatie is gekeken naar waar verhuurders vooral knelpunten ervaren, en hoe deze kunnen worden opgelost waarbij de betaalbaarheid in acht is genomen. Dit betekent dat de maatregelen snel kunnen worden ingevoerd en gericht verlichting bieden. De al door mijn

³ Transactievolume woningbeleggingsmarkt in 2025: 9,7 miljard euro - Capital Value

voorganger in gang gezette maatregelen sluiten hier passend op aan. Daarnaast heb ik ervoor gekozen om de nieuwbouwopslag te verlengen om ontwikkelaars zo snel mogelijk meerjarige duidelijkheid te geven. In 2027 wordt aan de hand van de evaluatie van de Wet betaalbare huur gekeken in hoeverre verdere aanpassingen noodzakelijk en wenselijk worden geacht.

Vraag 17

Uit de enquête van Vastgoed Belang blijkt dat investeerders de aangekondigde maatregelen onvoldoende achten om het uitponden tegen te gaan; herkent de Minister deze signalen, waarom acht de Minister aanvullende maatregelen nu niet nodig?

Antwoord 17

Het optimaliseren van de Wet betaalbare huur is slechts een deel van de oplossing hiervoor en zal dus niet direct al het uitponden tegengaan. Daarom kijk ik tegelijkertijd breder hoe het investeringsklimaat kan worden verbeterd, onder andere in de Taskforce Versnellen Woningbouw.

Vraag 18

Welke concrete maatregelen neemt het kabinet om het investeringsklimaat voor woningbouw op peil te houden, mede gezien de signalen van partijen als Bouwinvest?

Antwoord 18

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 verhuurders 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. 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 19

Bent u bereid in overleg te treden met institutionele beleggers en pensioenfondsen om te verkennen hoe investeringen in de Nederlandse woningbouw kunnen worden behouden dan wel vergroot?

Antwoord 19

Het Ministerie van BZK/VRO is regelmatig in gesprek met investeerders over het investeringsklimaat en ook specifiek met verschillende investeerders en pensioenfondsen over het aantrekken van (buitenlandse) investeringen, bijvoorbeeld in het structureel overleg investeringsklimaat (SOI).

Vraag 20

Welke maatregelen neemt de Ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw om te waarborgen dat investeren in middenhuurwoningen aantrekkelijk blijft voor institutionele beleggers, zodat woningzoekenden niet de negatieve gevolgen ondervinden van fiscale beleidsmaatregelen?

Antwoord 20

Één 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 Regeerakkoord 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.