

# Nederland wil 100.000 nieuwe woningen, maar buitenlandse beleggers die kunnen helpen met de financiering jagen we weg. Tel uit je verlies…

Posted on 24 maart 2026 by Menno Tamminga

Vreemde ogen dwingen.

De stand van Nederland laat zich soms het beste aflezen aan wat het buitenland van ons vindt. Nederland laat de wereld graag weten hoe het moet, maar als de wereld, en zeker de beleggerswereld, laat weten wat zij ervan denkt, is Den Haag verbaasd. Of ongeïnteresseerd.

De jarenlange knoeiboel bij het belasten van inkomen uit vermogen (box 3) is in Nederland al bijna geaccepteerd als 'zo gaat dat nu eenmaal'. Maar buitenlandse beleggers sloegen onlangs luidruchtig alarm bij de zoveelste misslag. Hun

boodschap was niet mis te verstaan: wij investeren niet graag in een land dat vermogensgroei belast die nog niet eens is gerealiseerd. En toen kwam de top van het ministerie van Financiën opeens wel in beweging.

## Existentieel probleem

Nu dient zich een nieuw voorbeeld aan. Vesteda.

Nee, niet de woningcorporatie uit Zuid-Nederland. Dat is Vestia.

Vesteda is zo'n onbekende fantasienaam die niettemin een rol van betekenis speelt op de woningmarkt en dus in de Nederlandse economie. Met ongeveer 28.000 huurwoningen in met name het middensegment is Vesteda de grootste woningbelegger in Nederland. De woningen zijn geconcentreerd in de Randstad en de agglomeratie Utrecht.

Vesteda verkeert in puike financiële conditie, maar kampt sinds enkele weken met een existentieel probleem. Er dreigt een leegverkoop van misschien wel de helft van de ongeveer 28.000 huurwoningen. Dat zou grote onzekerheid scheppen voor de betrokken huurders. Bovendien zou dat opnieuw kunnen leiden tot een dalend aanbod van huurwoningen omdat de woningen worden verkocht aan nieuwe eigenaren die er zelf gaan wonen.

Wat is er aan de hand?

Vesteda is een beleggingsfonds. Het bedrijf is niet genoteerd aan de effectenbeurs. Je kunt als particulier wel een woning huren, maar je kunt geen aandelen Vesteda kopen. Het fonds kent alleen professionele aandeelhouders: pensioenfondsen en verzekeraars. Zij beleggen de pensioen- en verzekeringspremies via Vesteda in huurwoningen. Een van hen is pensioengigant ABP, dat de pensioenen regelt van ambtenaren en leraren. ABP stond in 1997 aan de basis van het fonds.

Van tijd tot tijd stelt Vesteda zijn beleggers in staat hun belegging te gelde te maken. Dat is het existentiële probleem dat nu speelt. Zo ongeveer alle beleggers willen een deel van hun geld terug, sommigen zelfs alles. De optelsom is dat beleggers met samen 52 procent van het eigen vermogen van Vesteda ervan af willen. Het gaat om 'geld terug'-verzoeken van samen 4,1 miljard euro. De enige manier waarop Vesteda hieraan kan voldoen, is eigenlijk door een deel van zijn

28.000 woningen te verkopen. Daarmee maakt de verhuurder geld vrij om z'n beleggers te betalen.

## Onder druk

Waarom willen beleggers eruit? Ze zien een fraaie stijging van de waarde van de huizen de afgelopen jaren. Maar ze zien óók, en dat is nog wel van groter belang, geen overeenkomstige toekomstige waardestijging. Daarvoor zijn twee redenen. Ze hebben last van verzwaarde fiscale maatregelen. De tweede reden is: de toekomstige inkomsten en de waardestijging van de huizen staat onder druk van de wet die de huren maximeert. Dat is de Wet betaalbare huur die toenmalig minister van Volkshuisvesting Hugo de Jonge (CDA) in 2024 met een meerderheid door het parlement loodste. Deze wet heeft geleid tot een golf van verkopen van huurwoningen aan nieuwe eigenaar-bewoners. Fijn voor hen, funest voor de huurmarkt.

Mogelijk de helft van je bezit verkopen. Duizenden huurwoningen. Dat kan Vesteda niet in een handomdraai doen. Men heeft daar drie jaar voor. Maar ook dat is krap. Wat gebeurt er als er zoveel woningen op de markt komen?

Inmiddels neemt Vesteda maatregelen on financieel niet in het nauw te komen als sommige beleggers hun geld stante pede toch opeisen. ING en Rabobank hebben samen een overbruggingskrediet van 600 miljoen euro toegezegd. Ook de betrokken beleggers van Vesteda zijn geschrokken van hun eigen verzoeken, lijkt het. Ze kijken, zo meldde *Het Financieele Dagblad* vorige week, of ze niet kunnen samenwerken en ze willen weten hoeveel haast iedereen heeft om z'n geld uit het fonds te halen.

Achter de dreigende leegloop van Vesteda doemt een dreiging op voor Nederland én zijn woningbouwambities van 100.000 nieuwe woningen. Want wat bij Vesteda gebeurt, gebeurt in Nederland als geheel: buitenlandse beleggers trekken zich terug. In 2022 waren internationale investeerders nog goed voor 32 procent van de investeringen in nieuwbouw van huurwoningen, vorig jaar was dat nog maar 1 procent, bleek vorige week uit antwoorden van de ministeries van Volkshuisvesting en Financiën op vragen van twee VVD-Kamerleden. Tussen nu en 2039 wil Nederland nog voor 300 tot 350 miljard euro nieuwe woningen bouwen, koop én huur. Tel uit je verlies.

## Signalen vanuit de markt

Waarom doen buitenlandse beleggers dat? Staken zij hun investeringen als gevolg van de snelle wijzigingen in het fiscale beleid en het huurbeleid? ‘Mij bereiken inderdaad signalen vanuit de markt dat de snel opeenvolgende wijzigingen in het huur en fiscale beleid hebben gezorgd voor instabiliteit en onvoorspelbaarheid,’ erkent minister Elanor Boekholt-O’Sullivan (Volkshuisvesting, D66).

‘In geouwehoer kun je niet wonen’ zei toenmalig staatssecretaris van Volkshuisvesting Jan Schaefer (PvdA). In een land dat zich isoleert van internationale beleggers kun je niet bouwen, laat staan wonen.

***Wynia’s Week*** *verschijnt 156 keer per jaar en wordt* ***volledig mogelijk gemaakt*** *door de donateurs. Doet u mee?* ***Doneren kan zo****.* ***Hartelijk dank!***