



# Zorgwoningen bieden impact en stabiel rendement

Een van de grootste maatschappelijke opgaven gaat gepaard met sterke investeringsfundamentals: in zorgwoningen komen impact en stabiel rendement op een natuurlijke wijze samen.

Door Maya Savelkoul

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. Maar de grootste uitdaging zit niet alleen in aantallen. De onderliggende vraag verandert en verschilt per categorie.

## Seniorenhuisvesting: levendiger dan ooit

De groei zit nadrukkelijk in huishoudens voor ouderen, met name in de groep van 75 en ouder. Richting 2040 bestaat meer dan een derde van alle huishoudens uit 65-plussers, met een bijzonder sterke groei in de groep 75+. Tegelijkertijd neemt het aantal alleenstaande ouderen snel toe en concentreert deze groei zich vooral in stedelijke gebieden.

## Beperkte realisatie

Deze demografische ontwikkeling vraagt om een ander type woningen: gelijkvloers, toegankelijk, nabij voorzieningen en geschikt voor toekomstige zorgbehoeften. De woningvoorraad is daar echter nog onvoldoende op ingericht. Er is meer aanbod nodig.

De realisatie van seniorenwoningen blijft ver achter bij de doelstellingen. Waar

richting 2030 honderdduizenden extra levensloopbestendige woningen nodig zijn, blijft de jaarlijkse toevoeging beperkt. In 2024 werden slechts circa 4.000 van dit soort woningen bijgebouwd.

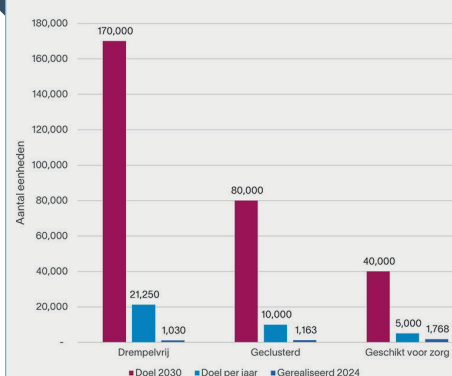
## Van tekort naar impact maken

Juist in deze structurele disbalans tussen vraag en aanbod kunnen Nederlandse institutionele investeerders impact maken. Nieuwe zorgwoningen maken het mogelijk dat senioren, vaak de achterban van institutionele investeerders, kunnen verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun levensfase en toekomstige zorgbehoefte.

Dat effect reikt verder dan de individuele bewoner. Wanneer een senior verhuist, komt een reguliere woning vrij voor een gezin of starter. Eén investering kan daarmee een keten van verhuizingen in gang zetten en de doorstroming op de woningmarkt verbeteren.

Dit zien wij bijvoorbeeld terug in de eerste acquisitie die wij voor ons senior living impact-fonds hebben gedaan, dat zich richt op institutionele investeerders. Het betreft het nieuwbouwproject De Grote Lijster, een woonzorgcomplex met 42 appartementen voor senioren met een intensieve zorgvraag, waaronder dementie. Het complex wordt gerealiseerd met een hoge duurzaamheidsstandaard en is langdurig verhuurd aan zorgexploitant Kloek Wonen met Zorg. Dit type ontwikkeling voegt gericht aanbod toe voor een doelgroep waarvoor passende huisvesting schaars is. Het maakt tegelijkertijd verhuizingen mogelijk vanuit reguliere (zorg)woningen.

FIGUUR 1: AANTAL OUDERENWONINGEN



Bron: CoBouw Bouwberichten 2024

## Stabiel in periode van oplopende rente

De afgelopen jaren stonden in het teken van snel oplopende rente en een brede herprijzing van vastgoed. In veel segmenten leidde dit tot duidelijke yield shifts en waardedruk. Binnen de living sector is dat beeld genuanceerder.

Zorg-gerelateerde segmenten laten een ander patroon zien. In Figuur 2 is te zien dat de aanvangsrendementen in private en intramurale zorg relatief stabiel bleven, ondanks de stijging van de 10-jaarsrente. Dat wijst op een beperkte gevoeligheid voor renteontwikkelingen en een sterke onderliggende vraag.

Die stabiliteit is geen toeval. De vraag naar zorgwoningen wordt primair gedreven door demografie en minder door economische cycli. Bewoners stellen hun woonbehoefte bijvoorbeeld niet uit bij hogere rente en exploitanten opereren op basis van langdurige contracten en voorspelbare kasstromen.

Voor institutionele beleggers betekent dit iets fundamenteels. In een omgeving met geopolitieke spanningen en macro-economische onzekerheid biedt zorgvastgoed een relatief stabiele component binnen de portefeuille. Tegelijkertijd is

het een segment waarin financiële prestaties en maatschappelijke impact samenkomen, juist omdat de achterliggende vraag duidelijk en structureel is. ■

### Praktijkvoorbeeld: opschaling seniorenhuisvesting in Soesterberg

Een recent voorbeeld is de ontwikkeling van 104 assisted-living woningen in Soesterberg. Het project bestaat uit zelfstandige appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen, gericht op ouderen die zelfstandig willen wonen met zorg en ondersteuning nabij. Het concept combineert autonomie, ontmoeting en lichte zorg, precies het type aanbod waarnaar de vraag het sterkst groeit.

Dit type ontwikkeling laat zien hoe het gericht toevoegen van seniorenhuisvesting bijdraagt aan zowel doorstroming als toekomstbestendige zorg. Door ouderen een passend alternatief te bieden, komen reguliere woningen vrij en wordt tegelijkertijd de druk op zwaardere zorgvoorzieningen verminderd. Daarmee illustreert dit project hoe investeren in assisted living direct aansluit bij de structurele trends die we hebben gedefinieerd<sup>1</sup>: vergrijzing, schaarste aan passend aanbod en de groeiende behoefte aan zelfstandig wonen met zorg dichtbij.

1 Bouwinvest Living Outlook



**Maya Savelkoul**

Fondsmanager, Bouwinvest

## IN HET KORT

De vergrijzing (vooral de toename van de groep van 75 en ouder) drijft de vraag naar seniorenhuisvesting.

Het aanbod blijft sterk achter en de bouwproductie is onvoldoende.

Levensloopbestendige woningen zijn cruciaal voor doorstroming.

Investeringen creëren maatschappelijke impact én woningketens.

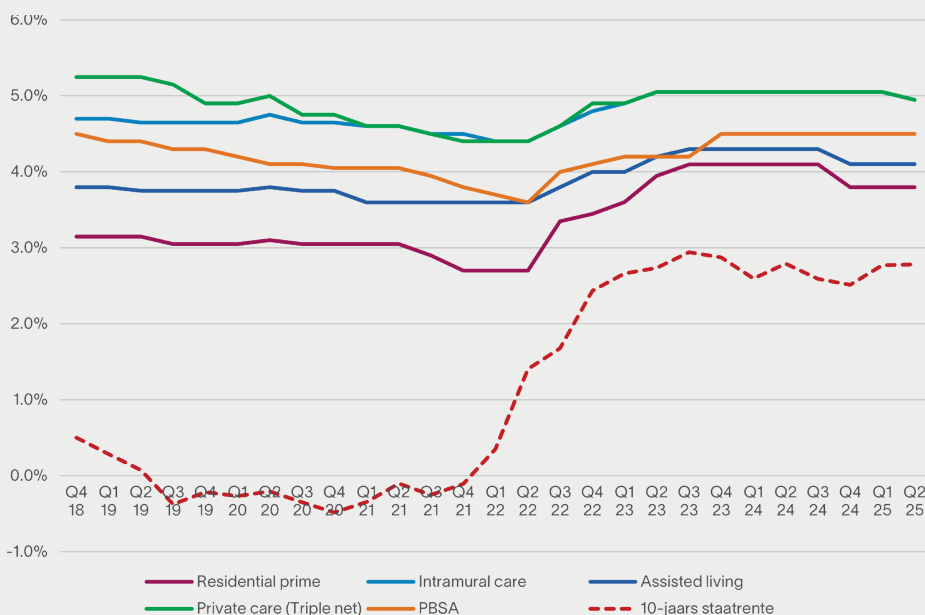
Zorgvastgoed toont stabiele rendementen ondanks de rentestijging.

De vraag naar seniorenwoningen wordt voornamelijk gedreven door demografie en is minder conjunctuurgevoelig.

Langdurige contracten zorgen voor voorspelbare kasstromen.

Assisted living combineert zelfstandigheid, zorg en ontmoeting.

**FIGUUR 2: ONTWIKKELING NETTO AANVANGSRENDEMENTEN ZORG-GERELATEERD WOONSEGMENT**



Bron: CBRE, 2025