

Senioren- huisvesting: impact- investeren met dubbel voordeel

Nederland staat voor een demografische omslag: het aantal 85-plussers verdubbelt in de komende vijftien jaar. Dit is niet alleen een maatschappelijke uitdaging, maar ook een kans voor institutionele beleggers om het verschil te maken en tegelijkertijd hun portefeuilles toekomstbestendig te positioneren. Impactbeleggen in seniorenhuisvesting is een investering waarin maatschappelijke waarde, beheerst risico en financieel rendement samenkomen.

Door Maya Savelkoul

De structurele vraag naar passende seniorenhuisvesting zet de woningmarkt onder druk. Door het tekort aan toegankelijke en betaalbare woonruimte stokt de doorstroming. Starters, gezinnen en studenten komen moeilijk aan een woning, mede doordat ouderen geen opties hebben om door te stromen. Dit leidt tot maatschappelijke druk, maar biedt beleggers tegelijkertijd de mogelijkheid om te investeren in een segment met een robuuste onderliggende vraag en veel draagvlak.

Impactbeleggen is meer dan een label

Impactbeleggen in seniorenhuisvesting draait om meer dan het invullen

van een maatschappelijke opgave. Het betekent investeren in vastgoed waar de behoefte het grootst is, met directe voordelen voor zowel de maatschappij als de achterban van investeerders zoals pensioenfondsen en verzekeraars. De achterban van deze investeerders profiteert immers dubbel: van voor risico gecorrigeerd financieel rendement én van betere, toekomstbestendige woningen voor henzelf en hun omgeving.

Markttrends: structurele vraag en solide fundament

De behoefte aan toekomstbestendige seniorenhuisvesting groeit sneller dan het aanbod.

‘Seniorenwoningen zijn minder conjunctuurgevoelig, aangezien de vraag wordt gedreven door demografie en maatschappelijke trends.’



‘De komende jaren zijn bepalend voor wie wil inspelen op demografische trends en maatschappelijke behoeften.’

Nieuwbouw wordt geremd door beleid, bouwkosten en regelgeving, terwijl de onderliggende vraag structureel hoog blijft. Dit segment is bovendien minder conjunctuurgevoelig, aangezien de vraag wordt gedreven door demografie en maatschappelijke trends. Voor institutionele beleggers ontstaat zo een kans om te investeren in een markt met stabiele vraag en beperkt leegstandsrisico, zeker bij een goede locatiekeuze en focus op relevante doelgroepen.

Risico en rendement

Seniorenhuisvesting onderscheidt zich binnen vastgoed als een belegging met stabiele, voorspelbare

kasstromen. De inkomsten bestaan uit direct rendement via langjarige huurcontracten, bijvoorbeeld met zorgorganisaties of via master lease-constructies, en uit indirect rendement door mogelijke waardestijging van het vastgoed. Daarnaast wordt het risico gespreid over verschillende huurders en objecten, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de portefeuille. Het maatschappelijk draagvlak voor dit type woningen is groot, waardoor het segment ook politieke en sociale steun geniet, wat de kans op ingrijpende beleidsrisico's verkleint. Bovendien blijft levensloopbestendig vastgoed aantrekkelijk, ook als de marktvraag verschuift,

Impact in de praktijk

Voor institutionele beleggers is het project De Grote Lijster in Uithoorn een goed voorbeeld van hoe een heldere investeringsstrategie in seniorenhuisvesting kan resulteren in stabiele inkomsten en aantoonbare maatschappelijke meerwaarde. De Grote Lijster is een particulier woonzorgcomplex dat zich richt op ouderen met een zwaardere zorgvraag, waaronder mensen met dementie. Het project past binnen een bredere strategie die zich richt op kwalitatieve, toekomstbestendige zorgwoningen met langdurige verhuurzekerheid en lage leegstandrisico's.

Wat deze ontwikkeling onderscheidt, is de focus op duurzaamheid en flexibiliteit. Het gebouw wordt gerealiseerd met een bovengemiddelde score op duurzaamheidscertificeringen als GPR, BREEAM, CRREM en BENG. Hierdoor voldoet het niet alleen aan de huidige normen, maar is het ook voorbereid op toekomstige wet- en regelgeving. De woningen zijn bovendien aanpasbaar voor andere doelgroepen, wat de bruikbaarheid van het vastgoed op de lange termijn vergroot. Daarmee onderstreept De Grote Lijster hoe impactbeleggen in seniorenhuisvesting bijdraagt aan een robuuste portefeuille met duurzaam rendement en maatschappelijke relevantie.

omdat deze woningen relatief eenvoudig zijn aan te passen voor andere doeleinden. Zo biedt seniorenhuisvesting binnen een gediversifieerde portefeuille niet alleen stabiel rendement, maar ook beheersbare risico's en flexibiliteit voor de lange termijn.

Meetbare impact en reputatiewaarde

Investeren in seniorenhuisvesting betekent meetbare maatschappelijke impact. Denk aan het aantal extra woningen, de mate waarin ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en verbeteringen in gezondheid en welzijn. Deze resultaten worden steeds beter inzichtelijk gemaakt via ESG-frameworks en transparante rapportages, wat aansluit bij de eisen en wensen van toezichthouders en investeerders.

Daarbij komt een solide financieel rendement, doorgaans in lijn met reguliere woningbeleggingen. Deze combinatie van maatschappelijke impact en solide rendement maakt seniorenhuisvesting tot een interessante beleggingscategorie voor de komende jaren.

Blik op de toekomst

De komende jaren zijn bepalend voor wie wil inspelen op demografische trends en maatschappelijke behoeften. Seniorenhuisvesting biedt institutionele investeerders de kans om te profiteren van een structureel groeiende markt, met stabiele inkomsten en aantoonbare maatschappelijke waarde. Zo ontstaat een solide positie binnen een portefeuille die klaar is voor de toekomst. ■



Maya Savelkoul

Fund Manager Impact Investments, Bouwinvest

IN HET KORT

Door vergrijzing verdubbelt het aantal 85-plussers in 15 jaar, wat een structurele vraag naar seniorenwoningen creëert.

Institutionele beleggers kunnen in dit segment niet alleen maatschappelijke waarde creëren en reputatie opbouwen, maar ook financieel rendement halen.

Seniorenhuisvesting biedt stabiele, voorspelbare kasstromen dankzij langjarige huurcontracten en robuuste vraag.

Meetbare impact is mogelijk via heldere ESG-KPI's.