



Keypoints

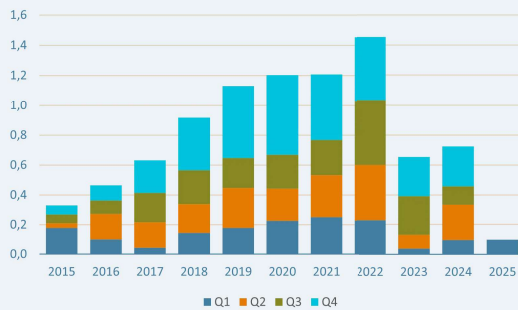
- Herstel beleggingsvolume laat nog op zich wachten
- Lichte daling aanvangsrendementen
- Positieve waarderingen en totaalrendementen
- WoON 2024: een mismatch in aanbod voor ouderen
- Druk op intramurale zorg blijft

Herstel beleggingsvolume laat nog op zich wachten

Het beleggingsvolume in het eerste kwartaal van 2025 bedroeg bijna € 100 miljoen en is daarmee vergelijkbaar met hetzelfde kwartaal in 2024. Hoewel het eerste kwartaal historisch gezien achterblijft bij andere kwartalen, is van daadwerkelijk herstel in het transactievolume nog geen sprake. De gedaalde financieringsrente heeft er wel toe geleid dat beleggers die afhankelijk zijn van vreemd vermogen – zoals particuliere beleggers en vastgoedfondsen – langzaam weer actiever worden. Institutionele beleggers waren verantwoordelijk voor 20 procent van het totale beleggingsvolume. In tegenstelling tot 2024 lag het gemiddelde investeringsvolume per transactie in het eerste kwartaal hoger. Van de geregistreerde transacties vond circa 80 procent plaats in het intramurale en particuliere woonzorgsegment. Opmerkelijk is dat 100 procent van deze transacties werd uitgevoerd door Nederlandse investeerders. Gezien de verwachte verdere daling van de financieringsrente in 2025 en de toegenomen marktactiviteit, voorzien we in de komende kwartalen een stijging van het investeringsvolume. Door de aangekondigde verlaging van de overdrachtsbelasting per 2026 is het aannemelijk dat een deel van de investeringen in het laatste kwartaal van 2025 wordt doorgeschoven naar het eerste kwartaal van 2026.

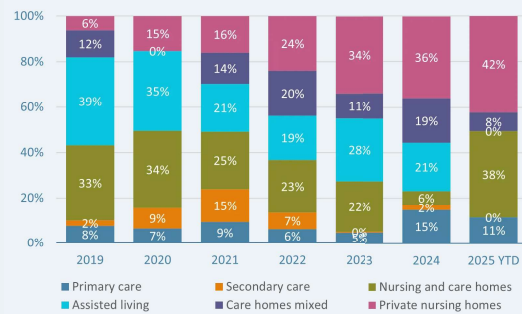


BELEGGINGSVOLUME (IN MILJARDEN €)



Bron: CBRE (2015-2018), Capital Value (2019-2025), bewerking door Achmea Real Estate

VERDELING BELEGGINGSVOLUME (%)

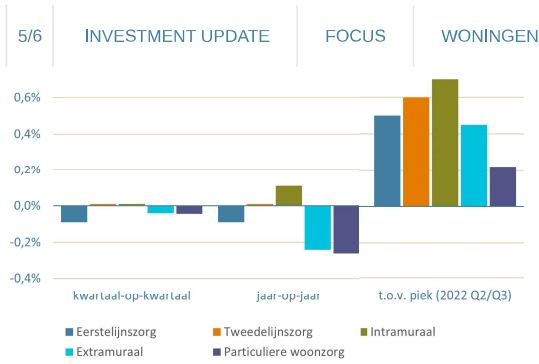


Bron: Capital Value (2025), bewerking door Achmea Real Estate

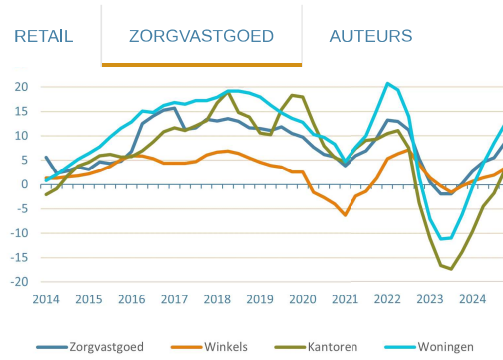
Lichte daling van de aanvangsrendementen

De lichte daling van de prime aanvangsrendementen in de afgelopen kwartalen zette ook in het eerste kwartaal van 2025 door. De verschillen ten opzichte van het vorige kwartaal zijn echter minimaal, mede door het relatief beperkte aantal transacties. Op jaarbasis is vooral het aanvangsrendement van het extramurale en particuliere woonzorgsegment gedaald. Dit is mede het gevolg van waardestijgingen in de woningmarkt en de toenemende populariteit van het particuliere woonzorgsegment. Ondanks deze ontwikkeling blijven de aanvangsrendementen nog altijd aanzienlijk onder het piekniveau van 2022. De prognoses voor de lange rente, die een licht stijgend verloop laten zien, wijzen erop dat de verdere daling van de aanvangsrendementen in de komende kwartalen beperkt zal zijn. Een stabilisatie ligt voor de hand, tenzij de effecten van de handelsoorlog op de kapitaalmarktrentes sterker uitvallen dan verwacht.





Bron: Capital Value (2025), bewerking door Achmea Real Estate



Bron: MSCI Netherlands Quarterly Property Index (Unfrozen) (2025)

Positieve waarderingen en totaalrendementen

Eind 2024 liet de MSCI-kwartaalindex positieve totaalrendementen zien voor alle vastgoedsegmenten. Zorgvastgoed realiseerde over de laatste vier kwartalen van 2024 een rendement van ruim 8 procent. Extramuraal zorgvastgoed profiteerde duidelijk van positieve waardeinstijgingen, gedreven door stijgende leegwaardes, een trend die ook in de taxaties van het eerste kwartaal van 2025 zichtbaar was. De markthuur binnen alle zorgvastgoedsegmenten ontwikkelt zich gestaag. In het vrije segment kunnen deze huurstijgingen relatief sterk zijn, mede door het beperkte aanbod en de restricties die voortvloeien uit de Wet betaalbare huur in het middensegment. Voor intramuraal zorgvastgoed zal de indexatie van de normatieve huisvestingscomponent een positief effect hebben. De hoger dan gemiddelde inflatie werkt bovendien door in de contract- en markthuuren van curatief vastgoed. In combinatie met een lichte verkrapping van de yields zal het geannualiseerde totaalrendement ook in het komende kwartaal naar verwachting stevig overeind blijven.

WoON 2024: een mismatch in aanbod voor ouderen

Uit het recent verschenen WoON 2024-onderzoek blijkt dat de noodzaak voor geschikte huisvesting voor ouderen urgenter is dan ooit. De doelgroep groeit snel: inmiddels is 40% van alle huishoudens in Nederland eenpersoonshuishouden, waarvan ruim een derde 65 jaar of ouder is. Vooral de vergrijzende groep naoorlogse babyboomers, die veelal in een koopwoning woont, vormt een belangrijke sleutel tot het vlot trekken van de doorstroming. Zij beschikken vaak over aanzienlijke overwaarde, maar worden onvoldoende verleid met toekomstbestendige woonconcepten.

Het aantal ouderen dat in de afgelopen twee jaar is verhuisd, is met 10 procent gedaald. Deze terugval wordt vooral veroorzaakt door een mismatch tussen vraag en aanbod. Voor 65-plussers is het gebrek aan passend aanbod in de eigen buurt de grootste belemmering (25 procent), gevolgd door woningen die niet aansluiten op hun wensen (14 procent). Hoewel hoge woningprijzen voor 20 procent van de ouderen een probleem vormen, speelt dit bij jongere en middelbare groepen een nog grotere rol.

Opvallend is de uitgesproken voorkeur van ouderen voor huurappartementen. In zeer stedelijke gebieden zoekt maar liefst 72 procent van de actief woningzoekende alleenstaande 65-plusser naar een huurappartement; in minder stedelijke regio's is dat nog altijd 56 procent. Deze cijfers onderstrepen de urgentie én noodzaak om meer geschikte, toegankelijke en aantrekkelijke woonvormen voor ouderen te realiseren.



Druk op intramurale zorg blijft

De druk op de verpleeghuiszorg blijft structureel hoog: begin 2025 stonden bijna 20.000 mensen op de wachtlijst voor ouderenzorg. Hoewel dit een lichte daling is ten opzichte van eerdere kwartalen, wijst het nog altijd op een aanzienlijk tekort aan passende zorgplekken. Tegelijkertijd is



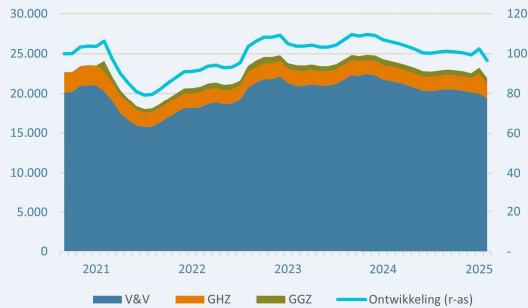
dit dat een substantieel deel van hun pensioen opgaat aan verblijfskosten.

Daarom winnen particuliere extramurale woonzorgconcepten aan aantrekkelijkheid. In deze woonvormen huren cliënten zelfstandig een appartement en ontvangen zij zorg aan huis via een Wlz-indicatie. De zorgcomponent wordt vergoed, maar de woonlasten zijn voor eigen rekening. Cruciaal is dat bij extramurale zorg de lage eigen bijdrage geldt (maximaal € 900 per maand), waardoor het verschil met de intramurale bijdrage – soms meer dan € 2.000 – beschikbaar blijft voor huur en overige woon- en leefkosten. Daarmee komt kwalitatief hoogwaardige en zelf standige woonzorg binnen bereik, zonder dat dit per saldo duurder is dan verblijf in een verpleeghuis.

Voor beleggers vormt dit een aantrekkelijk perspectief. Extramurale woonzorg speelt in op zowel een maatschappelijke opgave als op financiële haalbaarheid. Het biedt ruimte voor stabiele exploitatie, sluit aan bij het beleid van 'langer thuis', en past binnen de structurele trend van het scheiden van wonen en zorg. Bovendien blijft het risico op faillissementen onder zorgverleners en huurders laag, met in het meest recente kwartaal zelfs een lichte daling van het aantal faillissementen.

WACHTENDEN OP HUISVESTING MET WLZ-ZORG

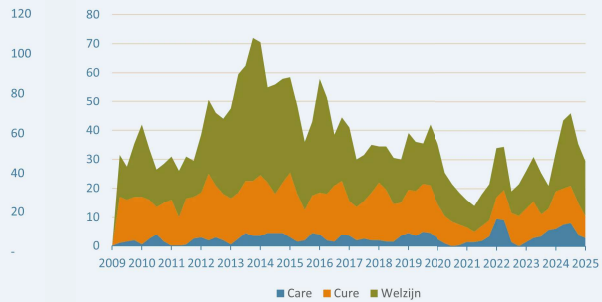
(Q3-2020 = 100)



Bron: Capital Value (2025), bewerking door Achmea Real Estate

FAILLISSEMENTEN GEZONDHEIDSZORG

(2 KWARTALEN VOORTSCHRIDDEND GEMIDDELDE)



Bron: MSCI Netherlands Quarterly Property Index (Unfrozen) (2025)

Vooruitblik

Het geleidelijke herstel dat we in het vorige kwartaal verwachtten, heeft zich in beperkte mate voltrokken. Zorgvastgoed realiseert nog altijd aantrekkelijke totaalrendementen, terwijl de sterke gebruiksmarkt ervoor zorgt dat de markthuren onder opwaartse druk blijven staan. Het aantal actieve beleggers neemt toe, en in de loop van 2025 verwachten we dat dit ook zal resulteren in een toename van het aantal transacties. Het einde van 2025 kan worden beïnvloed door de aangekondigde verlaging van de overdrachtsbelasting per 2026, wat ertoe kan leiden dat sommige transacties worden doorgeschoven naar het eerste kwartaal van dat jaar.

De aanvangsrendementen staan op dit moment onder gematigde neerwaartse druk en zullen dat naar verwachting ook in het komende kwartaal blijven. In de tweede helft van 2025 voorzien we een stabilisatie van het rendementsniveau. Tegelijkertijd blijven de internationale onzekerheden – met name de impact van de handelsoorlog op de kapitaalmarktrentes – een risico vormen. Deze kunnen alsnog een drukkend effect hebben op het vertrouwen en de pricing in de markt. Gezien de stijgende behoefte aan geclusterd wonen met zorgmogelijkheden, biedt dit een veelbelovende impuls voor investeringen op de middellange termijn.



Deel deze pagina

