
EEN DUURZAME WONING ALS BELEGGING VOOR MORGEN

WHITEPAPER



VANDAAG BELEGGEN IN EEN DUURZAME WONING VOOR MORGEN

De Nederlandse woningmarkt staat voor grote uitdagingen, met een blijvend tekort aan beschikbare huur- en koopwoningen. Bij Credit Linked Beheer (CLB) beschouwen wij de huidige uitdagingen op de woningmarkt juist als kans om bij te dragen aan een betere toekomst. De visie van CLB is om te investeren in betaalbare, energiezuinige woningen. Dit helpt niet alleen om de duurzaamheidsdoelstellingen van het land te realiseren, maar draagt ook bij aan het verminderen van het woningtekort en het verbeteren van het welzijn van de huurders. Met een beheerd vermogen van € 1 miljard aan energiezuinige woningen realiseert CLB deze visie.

In deze whitepaper analyseert Capital Value in samenwerking met CLB de woningmarkt, bespreken we de businesscase voor duurzaam vastgoed en kijken we vooruit naar verwachte ontwikkelingen. Zo bieden we inzicht in de kansen die duurzaam woningvastgoed biedt in een uitdagende markt.

- In een tijd van economische veranderingen en demografische verschuivingen staat de woningbeleggingsmarkt in Nederland voor unieke kansen. De Nederlandse woningbeleggingsmarkt is aantrekkelijk voor investeerders door de stijgende koopwoningprijzen, het groeiende tekort aan huurwoningen en de stabiele rendementen. Capital Value verwacht dat het woningtekort op zal lopen tot maar liefst 450.000 woningen in 2027. Tegelijkertijd bereiken de prijzen voor koopwoningen recordhoogtes en neemt het aanbod van huurwoningen af. Hierdoor zal de vraag naar duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen structureel hoog zijn. Woningbouw blijft dan ook een topprioriteit voor het nieuwe kabinet, met de ambitie om tot 2030 981.000 woningen te bouwen.
- Als woningvastgoed als belegging wordt vergeleken met de AEX-index valt op dat woningvastgoed de afgelopen 15 jaar slechts enkele keren een negatief rendement heeft laten zien, terwijl een kwart van de beursjaren in de afgelopen 40 jaar negatieve rendementen kende. Dit wijst op de stabiele verhouding tussen risico en rendement van duurzaam woningvastgoed.
- Daarnaast dringt Europese wetgeving aan op verduurzaming, waardoor duurzame huurwoningen steeds belangrijker worden. Woningen met een duurzaam energielabel stijgen sneller in waarde en huurders zijn bereid om meer huur te betalen voor duurzame woningen, omdat ze minder aan energiekosten kwijt zijn.

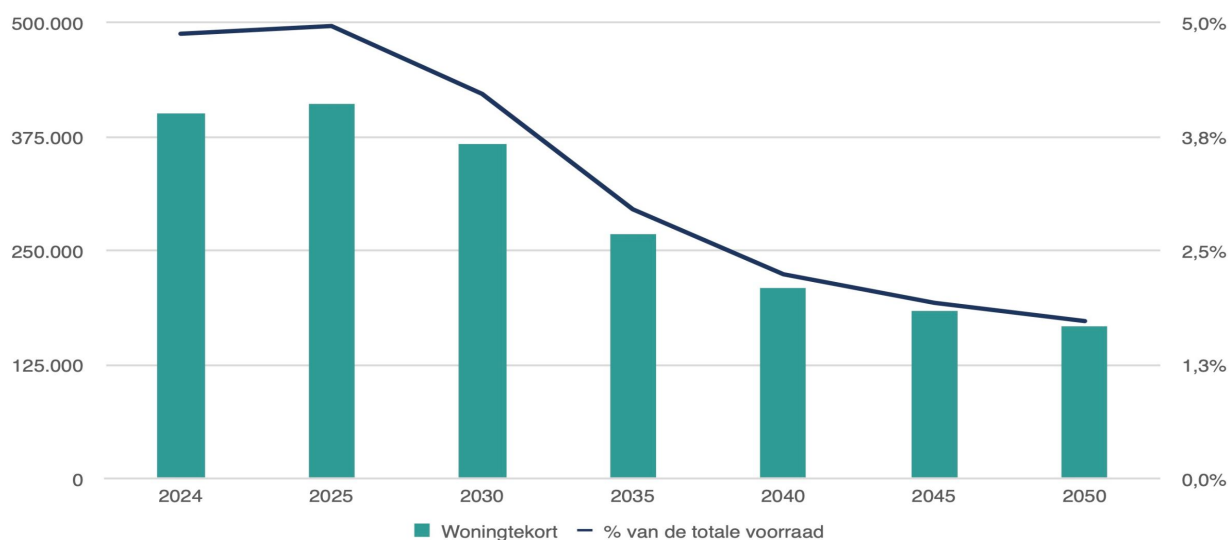
WONINGBELEGGINGSMARKT BLIJFT AANTREKKELIJK: STIJGEND TEKORT AAN WONINGEN ONDERBOUWT STABIELE RENDEMENTEN EN STIJGENDE PRIJZEN

Woningtekort loopt de komende jaren verder op

De afgelopen jaren hebben vergrijzing, bevolkingsgroei en individualisering geleid tot een jaarlijkse toename van gemiddeld 64.500 huishoudens in Nederland. In 2022 en 2023 was deze groei zelfs sterker, met 130.000 en 100.000 extra huishoudens. Deze toename van het aantal huishoudens, in combinatie met achterblijvende bouwproductie, zorgt ervoor dat er structureel meer vraag dan aanbod is. Het woningtekort in Nederland is daardoor toegenomen van circa 200.000 naar ruim 400.000 woningen in de afgelopen tien jaar. Volgens de laatste prognoses zal dit tekort de komende jaren nog verder toenemen (Figuur 1). Capital Value verwacht dat dit tekort als gevolg van achterblijvende woningbouwproductie nog verder zal oplopen tot 450.000 woningen.

Een woningtekort van 2% van de totale voorraad wordt beschouwd als een gezonde marge om de spanning tussen vraag en aanbod te behouden. Dit is van belang voor de dynamiek op de woningmarkt en garandeert het behoud van waarde van woningen. Het huidige woningtekort bedraagt volgens de laatste prognoses 4,9% van de totale woningvoorraad. De voorspelling is dat het woningtekort pas na 2040 weer tot het niveau van 2% zal zijn teruggebracht, om vervolgens voor de lange termijn rond dat niveau te blijven.

Figuur 1: Verwachte ontwikkeling van het woningtekort (Bron: Primos 2024)



Om het tekort te verminderen, is het van groot belang dat de nieuwbouwdoelstellingen worden behaald. Het terugdringen van het woningtekort en betaalbaar maken van woningen is volgens de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Mona Keijzer, een topprioriteit voor het nieuwe kabinet. Het nieuwe kabinet houdt daarom vast aan de doelstelling om tot 2030 jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen. Echter, met een maandelijks gemiddelde van 5.915 omgevingsvergunningen (bouwvergunningen) in 2024, verwacht Capital Value dat er dit jaar voor de bouw van slechts 71.000 woningen een vergunning zal worden afgegeven. Hierdoor blijven de marktambities ver achter bij de marktvraag, wat betekent dat het woningtekort verder zal oplopen.

Tekort biedt kansen voor beleggers

Het huidige woningtekort, waarin de schaarste aan woningen goed tot uitdrukking komt, is een belangrijke oorzaak voor prijsstijgingen op de woningmarkt. Zowel huurprijzen als koopprijzen voor woningen lopen op, en de belangstelling onder beleggers op de woningbeleggingsmarkt blijft groot. De grote vraag garandeert dat woningen verhuurd zullen blijven worden, waardoor het rendement stabiel blijft tegen een gering risico. De tekorten moeten worden opgelost door de bouw van kwalitatief hoogwaardig woningvastgoed, wat investeringsmogelijkheden biedt voor beleggers.

Hierbij moet wel worden benadrukt dat de koopwoningmarkt voor particulieren en de woningbeleggingsmarkt voor beleggers van verschillende ontwikkelingen afhankelijk zijn. De koopwoningmarkt voor particulieren reageert sterk op de hypotheekrente (een hogere rente remt de vraag) en op loonstijgingen (een hoger salaris verhoogt de leencapaciteit van gezinnen), terwijl de beleggingsmarkt reageert op de kapitaalmarktrente (de kosten voor het aantrekken van geleend geld) en de (regulering van) huurprijzen. Hierdoor is het mogelijk dat beleggingswaardes van woningen afnemen terwijl particuliere koopprijzen stijgen, en andersom.

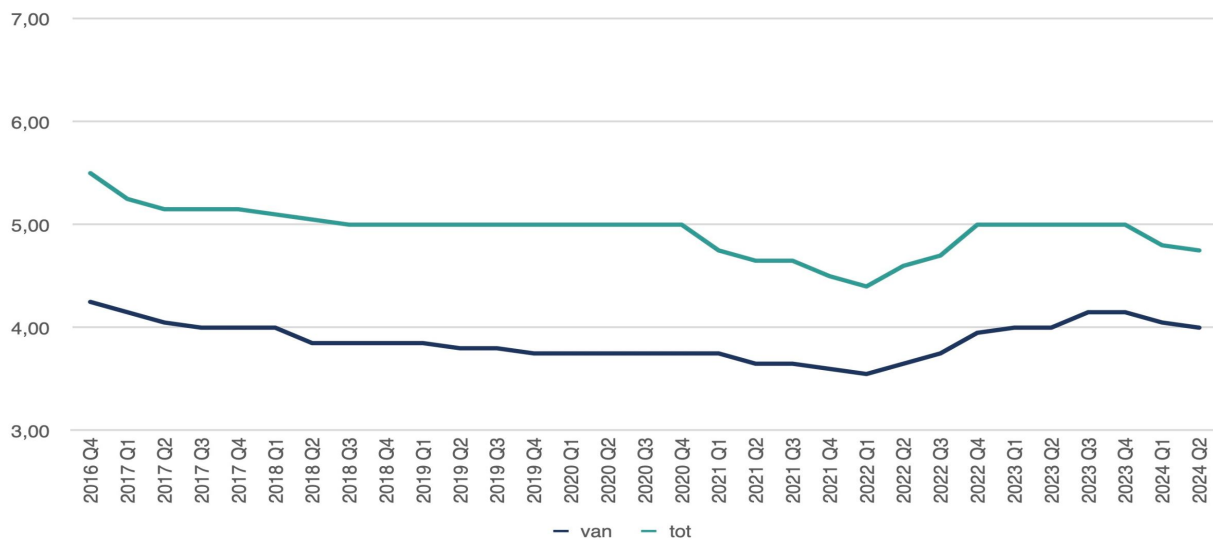
Rendement op nieuwbouwwoningen blijft stabiel

Het rendement op nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren stabiel gebleken, zoals blijkt uit Figuur 2. Op de woningbeleggingsmarkt worden woningen gekocht om financieel rendement te behalen, niet om er zelf in te wonen. Dat financiële rendement bestaat uit de huurinkomsten (direct rendement) en de waarde van het huis (indirect rendement).

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) geeft een indicatie van wat het directe rendement van een verhuurde woning is. Tijdens een crisis blijven de effecten op leegstand of een daling van huurinkomsten doorgaans beperkt, vooral in vergelijking met andere vastgoedsectoren. Hoewel woningprijzen kunnen dalen in economisch moeilijker tijden, blijven de huurinkomsten vaak stabiel. Dit komt doordat huurders de huur blijven betalen. Dit heeft CLB ervaren tijdens de coronacrisis. Zolang de huurinkomsten gelijk blijven, blijft het rendement op woningen relatief constant, wat de invloed van een crisis op het totale rendement van een belegger beperkt. De grootste impact is merkbaar in het indirecte rendement (de waarde van het vastgoed), dat kan dalen door een waardevermindering van de woning. Dit verlies wordt echter pas werkelijkheid als de woning in een economisch zwakke periode wordt verkocht.

De rente van de Europese Centrale Bank (ECB) speelt een belangrijke rol bij de prijsontwikkeling op de beleggingsmarkt. De rente is in de periode 2022-2023 verhoogd van -0,5% (juli 2022) naar 4,5% (november 2023). Inmiddels is de rente in 2024 gedaald naar 3,5%, met een verdere verwachte daling naar 2,6% in 2025. Een lagere rente resulteert in lagere financieringskosten, waardoor beleggers bereid zijn meer te betalen voor woningen en een lagere rendementseis hanteren. Tegelijkertijd kunnen particulieren door de lagere rente meer lenen, wat bijdraagt aan de stijging van de woningprijzen.

Figuur 2: Rendementen brandbreedte primair, nieuwbouw BAR v.o.n. (Bron: Capital Value)

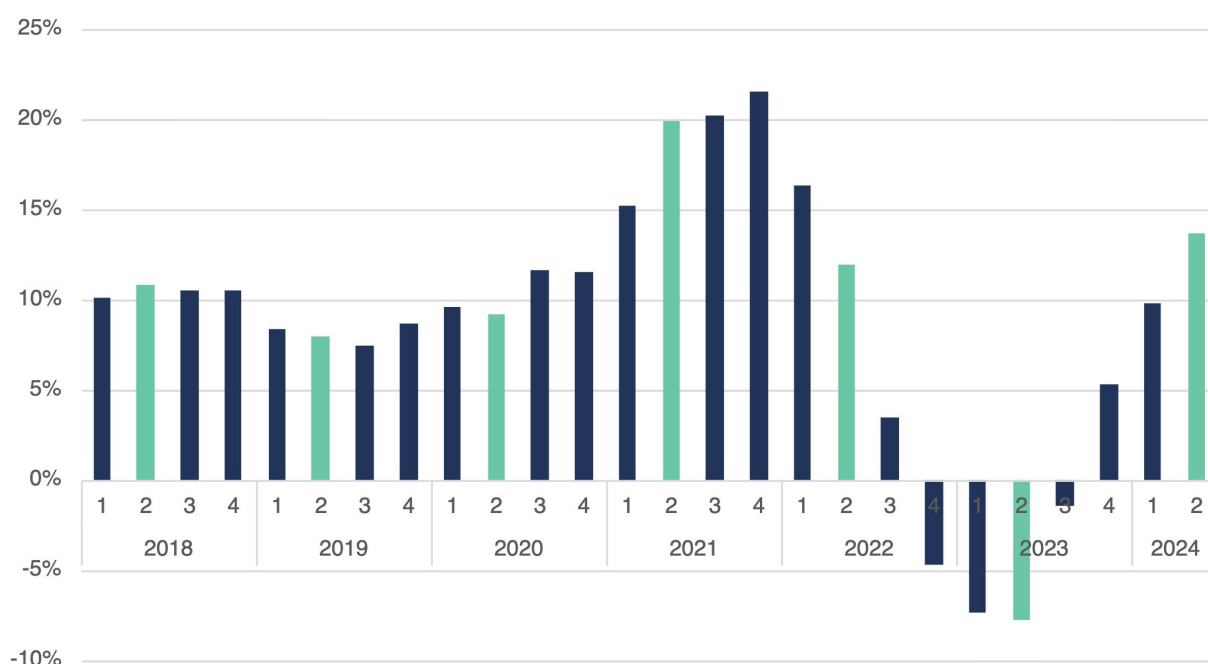


Prijzen op de koopwoningmarkt bereiken recordhoogte

De aanhoudend hoge vraag, de achterblijvende bouwproductie en de recente loonstijgingen hebben voor koopwoningen geleid tot een significante stijging van de prijs per vierkante meter. Figuur 3 toont de prijsontwikkeling, waarin verschillende jaren met opvolgende prijsstijgingen naar voren komen. Als gevolg van de sterk gestegen hypotheekrente in 2022 en 2023 zijn de prijzen op de koopwoningmarkt een tijd lang gedaald, maar inmiddels liggen ze al weer boven het niveau van voor de hypotheekrentestijging. Deze prijsstijging wordt versterkt door de economische groei, die resulteert in hogere lonen en een grotere leencapaciteit, wat de druk op de koopwoningmarkt verder vergroot. In absolute termen zijn de prijzen aanzienlijk gestegen: de gemiddelde prijs per vierkante meter bedroeg in 2014 € 2.040 en is in 2024 gestegen tot € 4.300, een toename van 111% in tien jaar tijd.

Daarnaast reageert de waarde van koopwoningen slechts beperkt op economische crises. De stijging van de hypotheekrente in 2022 resulteerde bijvoorbeeld in een lichte daling van de gemiddelde woningprijs met 1% in 2023, terwijl vooral het aanbod van te koop staande woningen afnam. Dit bevestigt dat woningvastgoed een waardeovaste belegging is. Ondanks de toegenomen wet- en regelgeving blijven de onderliggende omstandigheden voor woningbeleggingen sterk. De vraag naar woningen is hoog, het tekort aanzienlijk en de nieuwbouwproductie blijft achter.

Figuur 3: Transactieprijsontwikkelingen t.o.v vorig jaar (Bron: NVM)



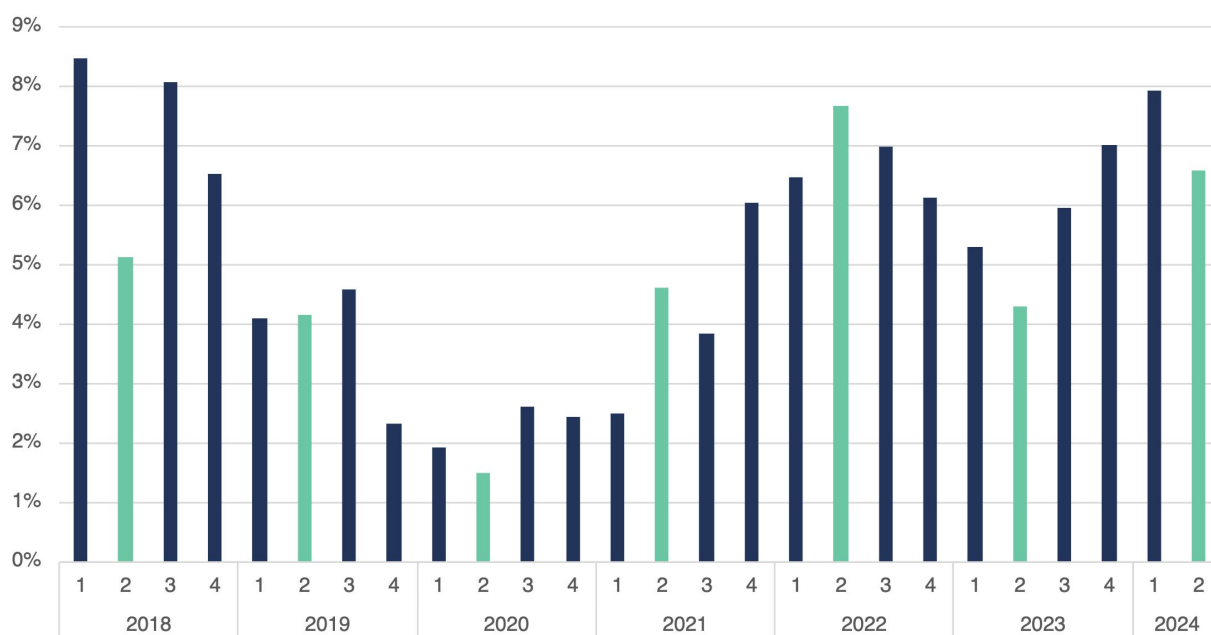
De waarde­stij­ging in 2024 over­treft de voorspel­lin­gen van de grootban­ken Raboban­k, ING en ABN AMRO, die begin dit jaar een stij­ging van 4% ver­wach­ten. Dit heeft geleid tot een her­zie­ning van hun ver­wach­tingen hal­ver­wege het jaar, waar­bij nu een ge­mid­delde waarde­stij­ging van 8,8% voor 2024 wordt ver­wach­te.

Afname van het aanbod van huurwoningen

Ook de huur­prijzen ver­tonen een sterk stij­gende trend (Figuur 4) en heb­ben in 2024 een re­cord­hoogte bereikt, met een stij­ging van 29% in de af­ge­lo­pen vijf jaar. Deze toename is het ge­volg van het be­perkte aan­bod van huur­woningen. Zo­lang er een tekort aan koop­woningen blijft, zal de vraag naar huur­woningen naar ver­wach­ting blij­ven toenemen, omdat meer men­sen door de hoge koop­prijzen of be­perkte be­schik­baar­heid geen eigen woning kun­nen kopen. Hier­door zijn zij aan­ge­wezen op de huur­markt, wat de druk op de huur­markt ver­groot. Het is be­lang­rijk om te ver­melden dat het hier gaat om de stij­ging van de markthuren, of­te­wel de huur­prijzen die wor­den ge­realiseerd bij nieuwe ver­huur of we­der­ver­huur. De jaar­lijkse in­dexa­tie van zit­ten­de huur­ders ligt onder dit groeipercentage, en ver­schilt per jaar. In 2024 mochten huren in de vrije sector met maximaal 5,5% wor­den ver­hoogd.

Sinds 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht, die de maximale maan­delijkse huur­prijs re­gu­leert voor een groot deel van de (voor­heen) vrijesector­woningen. Het doel is om meer betaalbare huur­woningen te creëren in het mid­den­se­gment. Als re­actie hierop zijn veel be­leg­gers be­gon­nen met het uit­pon­den (de woning ver­kopen na­dat een huurder de huur heeft op­ge­zegd) van woningen in dit se­gment, waar­door het aan­bod van huur­woningen ver­der is af­ge­no­men.

Figuur 4: Huurprijsontwikkeling t.o.v. hetzelfde kwartaal in voorgaand jaar (Bron: NVM)



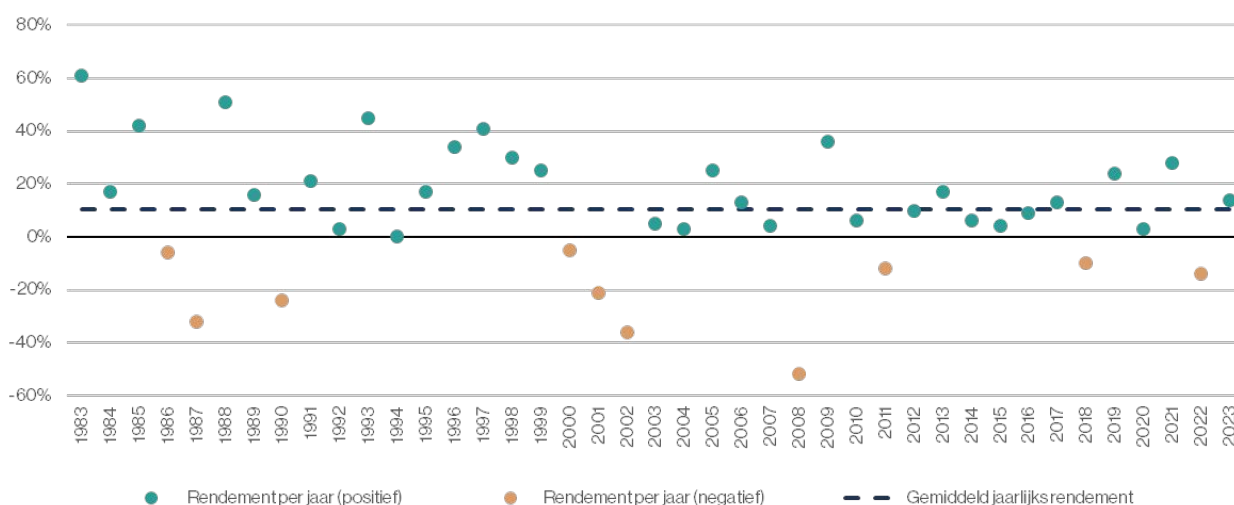
Daarnaast is het aanbieden van tijdelijke huurcontracten per 1 juli 2024 verboden. Als gevolg van deze ontwikkelingen is het aantal maandelijks vrijgekomen huurwoningen in de G4 in 2024 gehalveerd ten opzichte van 2021. Deze ontwikkeling, in combinatie met de stijgende vraag naar huurwoningen, zorgt ervoor dat de huurprijzen naar verwachting verder zullen stijgen.

Waardeontwikkeling van huurwoningen is stabielere dan aandelenkoersen

Om de prijsontwikkeling van woningvastgoed in een breder perspectief te plaatsen, wordt een vergelijking gemaakt tussen Nederlands woningvastgoed en de AEX-index. De AEX (Amsterdam Exchange Index) is de belangrijkste beursindex in Nederland en geeft de koersontwikkeling van de 25 grootste aandelen op de Amsterdamse effectenbeurs weer. De AEX-index is gebaseerd op de waarde van de vrij verhandelbare aandelen van deze 25 bedrijven, waarbij dividend buiten beschouwing wordt gelaten. Dit maakt het mogelijk om de prijsontwikkeling van de AEX-index te vergelijken met de waardeontwikkeling van vastgoed.

Sinds de oprichting in 1983 heeft de AEX-index een gemiddeld jaarlijks rendement (exclusief dividend) van 10,0% behaald, maar kende de index tien jaren waarin het rendement negatief was (Figuur 5). Berekend over het jaarlijkse rendement is de statistische kans op een negatief rendement op AEX-aandelen 33,7%. Wanneer verliezen optreden, liggen die procentueel tussen -5% en -52%. Deze negatieve jaren deden zich voornamelijk voor tijdens beurscrashes, zoals de internetzeepbel (2000-2002), de kredietcrisis (2008), de eurocrisis (2011), de coronacrisis (2018) en de Oekraïne-oorlog (2022). Dit laat zien dat aandelenkoersen in tegenstelling tot de waarde van woningen gevoelig zijn voor (economische) crises.

Figuur 5: Jaarlijks rendement AEX-index, 1983-2023 (Bron: Investing.com, 2024)



Nederlands woningvastgoed, aan de andere kant, is veel waardevaster en toont een stabielere prijsontwikkeling. In de afgelopen 15 jaar (2009-2024) heeft Nederlands woningvastgoed slechts op enkele momenten een negatief indirect rendement laten zien. Dat was tijdens de mondiale kredietcrisis gedurende de jaren 2008 en 2009, kortstondig in 2012, en naar aanleiding van het uitbreken van de Oekraïne-oorlog gedurende 2022 en 2023. De jaarlijkse waardegroei schommelt tussen 0,3% en 2,7%, waar het directe rendement van woningvastgoed in de vorm van huurinkomsten nog bijkomt (circa 4%). In de onderstaande tabel wordt de kans op waardegroei op de beide beleggingsmarkten (woningvastgoed en AEX-index) met elkaar vergeleken.

	AEX-index	Nederlands woningvastgoed*	Nederlands woningvastgoed (inclusief direct rendement)*
Kans op positief rendement (enkel jaar, exclusief dividend)	66,2%	77,3%	95,5%

**voor deze berekening is uitgegaan van huurinkomsten die meegroeien met inflatie en marktconforme rendementseisen voor nieuwbouwcomplexen in de G5 van Nederland.*

Nederlands woningvastgoed is dus een stabiele investeringsmogelijkheid, met beperkte onzekerheden en voorspelbare rendementen in vergelijking met aandelen. Daarnaast fungeert vastgoed – in tegenstelling tot aandelen – traditioneel als een uitstekende inflatiehedge (een investering die niet gevoelig is voor waardeverlies door inflatie) doordat de huurprijsindexatie gekoppeld is aan inflatie.

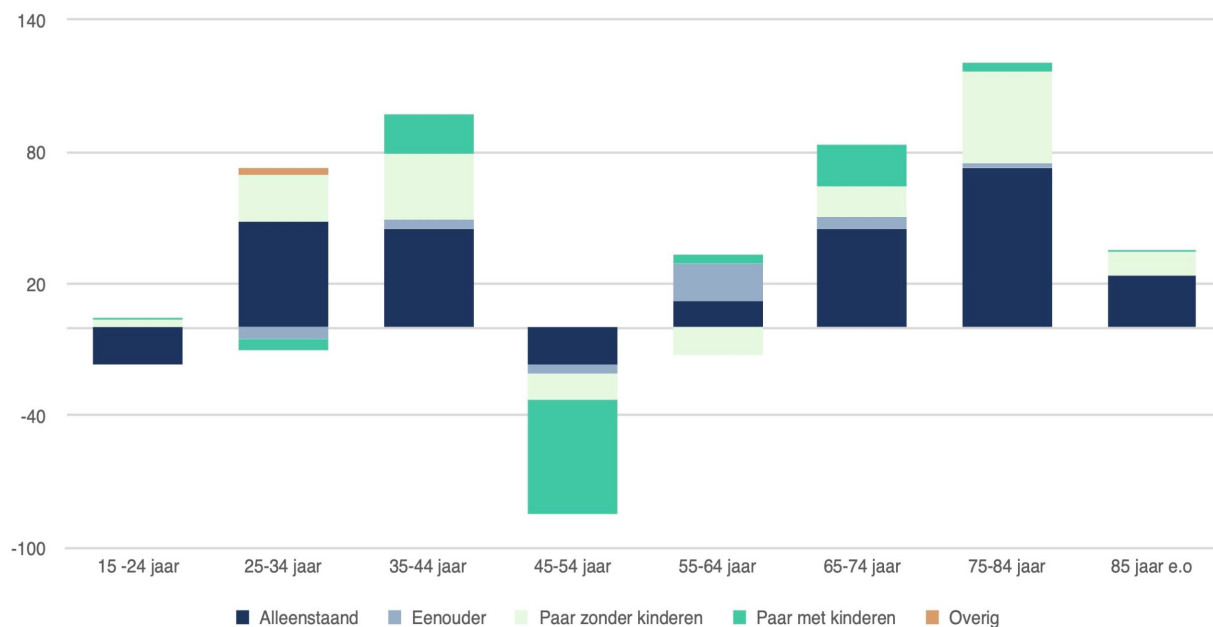
DE TOEKOMST VAN WONINGVASTGOED: VERGRIJZING, DUURZAAMHEID EN WETGEVING IN BALANS

De groei van alleenstaande ouderen

De samenstelling van de Nederlandse bevolking verandert: we worden relatief ouder. In de komende vijf jaar wordt een stijging van 321.000 huishoudens verwacht, waarvan 37% (120.000) komt door een toename van huishoudens in de leeftijdscategorie van 75 tot 84 jaar. Het merendeel van deze groei (73.000) is het gevolg van een toename van het aantal alleenstaande ouderen. Hierdoor nam de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland af van 2,15 in 2018 naar 2,12 in 2023. In de prognose blijkt overigens ook een afname van de huishoudens in de leeftijdscategorie 45 tot 54 jaar, wat komt door de sterke daling van het geboortecijfer in de jaren '70 van de vorige eeuw. Daardoor is het cohort van mensen in de leeftijd 45 tot 54 kleiner dan andere leeftijdsgroepen.

De verschuiving in huishoudensgrootte en -samenstelling resulteert in een veranderende vraag naar woningen. Ouderen blijven langer thuis wonen, wat de behoefte aan levensloopbestendige woningen vergroot. Dit zijn woningen zonder drempels en met voorzieningen zoals een slaap- en badkamer op de begane grond. Door een tekort aan deze woningen blijven ouderen langer in hun eengezinswoning wonen, wat de doorstroming op de woningmarkt beperkt.

Figuur 6: Toename aantal huishoudens naar leeftijdscategorie en type, 2024-2028 x 1000 (Bron: Primos, 2024)



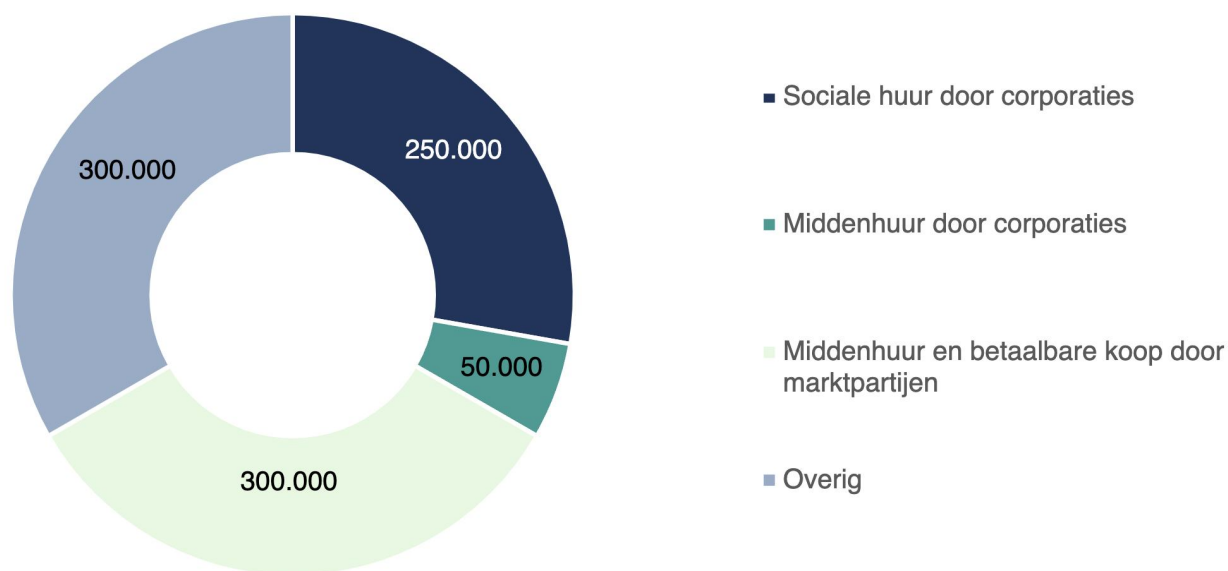
Regie en wetgeving moeten zorgen voor voldoende woningen

Het bouwen van voldoende geschikte woningen vraagt om regie. Dit gebeurt aan de hand van wet- en regelgeving. Er zijn meerdere Nederlandse en Europese programma's die invloed hebben op het aantal, het type en de kwaliteit van de te bouwen woningen.

900.000 woningen bouwen tot 2030

De Nationale Woon- en Bouwagenda beschrijft doelstellingen om te zorgen dat er voldoende passende woningen zijn voor iedereen. Volgens deze agenda zijn er tot 2030 900.000 extra woningen nodig, met de ambitie dat twee derde van deze woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. De realisatie van de woningen gebeurt op basis van prestatieafspraken. Van de 900.000 nieuw te bouwen woningen zullen er 290.000 specifiek geschikt zijn voor ouderen, om in te spelen op de veranderende woningbehoefte. Deze 290.000 woningen worden onderverdeeld in 170.000 nultredenwoningen, 80.000 woningen in geclusterde woonvormen en 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken. Om de bouw van in totaal 900.000 woningen te realiseren, moet de bouwproductie worden opgeschaald naar 100.000 woningen per jaar.

Figuur 7: Bouwopgave tot 2030 (Bron: Programma woningbouw, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)



Het toenemende woningtekort wordt bevestigd door recente cijfers van ABF Research. Naast de eerder genoemde 900.000 woningen zijn er tot 2030 nog eens 81.000 extra woningen nodig, voornamelijk als gevolg van de bovengemiddelde huishoudensgroei. Deze groei zal voor een groot deel het gevolg zijn van migratie, maar ook van ouderen die langer thuis blijven wonen en huishoudens die kleiner worden.

Woningbouw blijft topprioriteit

In het regeerakkoord, gepresenteerd op Prinsjesdag, is woningbouw een belangrijk onderdeel. Minister Mona Keijzer heeft woningbouw zelfs aangemerkt als topprioriteit voor het nieuwe kabinet. De bouwplannen blijven gericht op het realiseren van 100.000 woningen per jaar via grootschalige woningbouw en kleinschalige uitbreidingen, uitgewerkt via de 16 NOVEX-gebieden en 35 Woondeals. De Woningbouwimpuls blijft bestaan, maar het budget daalt naar € 100 miljoen in 2025/2026 en € 90 miljoen vanaf 2027. Daarnaast investeert het kabinet € 2,5 miljard in infrastructuur voor woningbouwlocaties. Het tarief van de overdrachtsbelasting gaat naar 8% per 1 januari 2026 (dit is momenteel 10,4%). Tot slot wil het kabinet de woningbouw versnellen door procedures te verbeteren en innovatief bouwen te stimuleren, met extra capaciteit voor regionale en nationale versnellingstafels om projecten te versnellen.

Europese wetgeving stuurt op verduurzaming

De verduurzaming van de vastgoedsector wordt steeds meer aangestuurd door Europese wet- en regelgeving, wat bedrijven verplicht tot transparantie. Deze transparantie vormt een cruciale eerste stap naar een duurzame vastgoedsector. Een belangrijk instrument in dit proces is de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Deze regelgeving bouwt voort op de principes van ESG, die betrekking hebben op een respectvolle omgang met het milieu en klimaat (de E van Environmental), een sociale omgang met dieren en medemensen (de S van Social), en fatsoenlijk ondernemingsbestuur (de G van Governance).

Vanaf 2023 moeten bedrijven de voorgeschreven methode volgen en informatie delen volgens de openbaarmakingsvereisten van de SFDR. Fondsen worden ingedeeld in drie categorieën die de duurzaamheidsambities van elk fonds weerspiegelen (zie onderstaande tabel). Hierdoor worden beleggers beter geïnformeerd over de duurzaamheid van hun investeringen en wordt de overgang naar een duurzame vastgoedsector bevorderd. Alle huidige fondsen van CLB zijn met artikel 9 geclassificeerd.

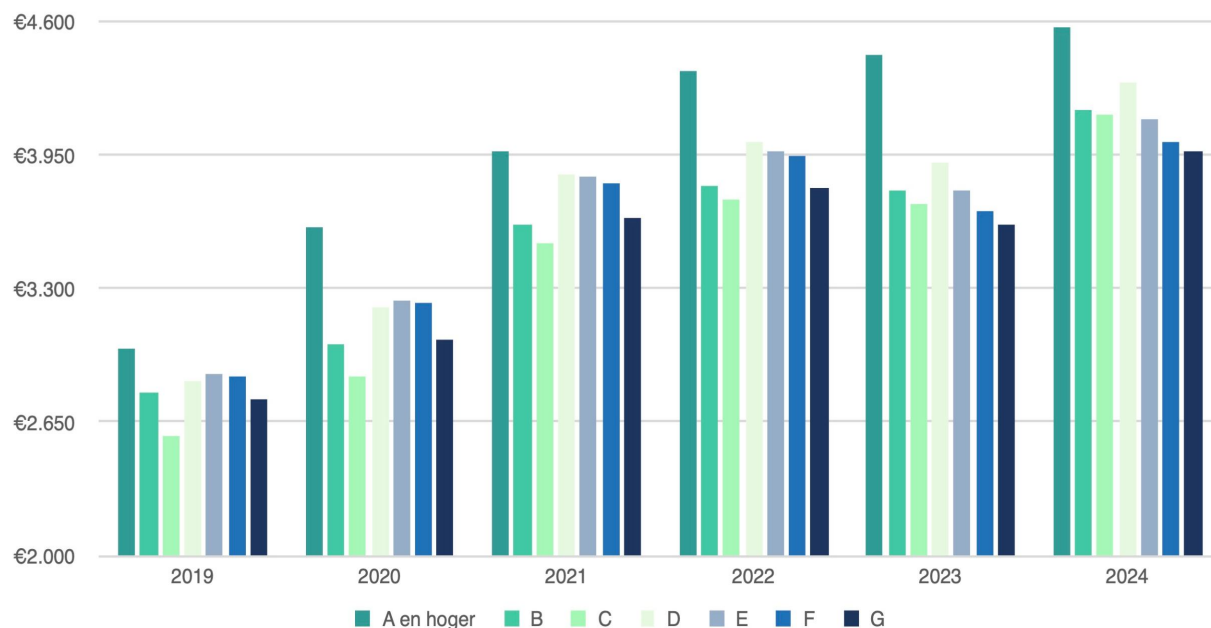
Figuur 8: Fondstypes conform Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Article 6	Article 8	Article 9
• Grijs • Niet duurzame belegging	• Lichtgroen • Beleggingen die deels rekening houden met ESG-factoren	• Donkergroen • Belegging die als doel hebben om ecologische en/of sociaal maatschappelijke impact realiseren

De stijgende waarde van duurzame koopwoningen

Wanneer de woningprijzen per energielabel van de woning worden vergeleken, valt op dat woningen met energielabel A of hoger gemiddeld 11% meer opbrengen dan woningen met energielabel D of lager. Dit is een verschil van € 470 per vierkante meter (zie Figuur 9). De portefeuille van CLB voor 99,9% uit label A-woningen of hoger. Daarnaast valt op dat de relatieve waarde van woningen met een E- of een F-label minder is geworden: de prijzen van deze woningen stijgen minder snel dan die van woningen met een A-label of hoger.

Figuur 9: Ontwikkeling transactiepreizen naar energielabel op jaarbasis. (Bron: NVM/Brainbay, 2024)



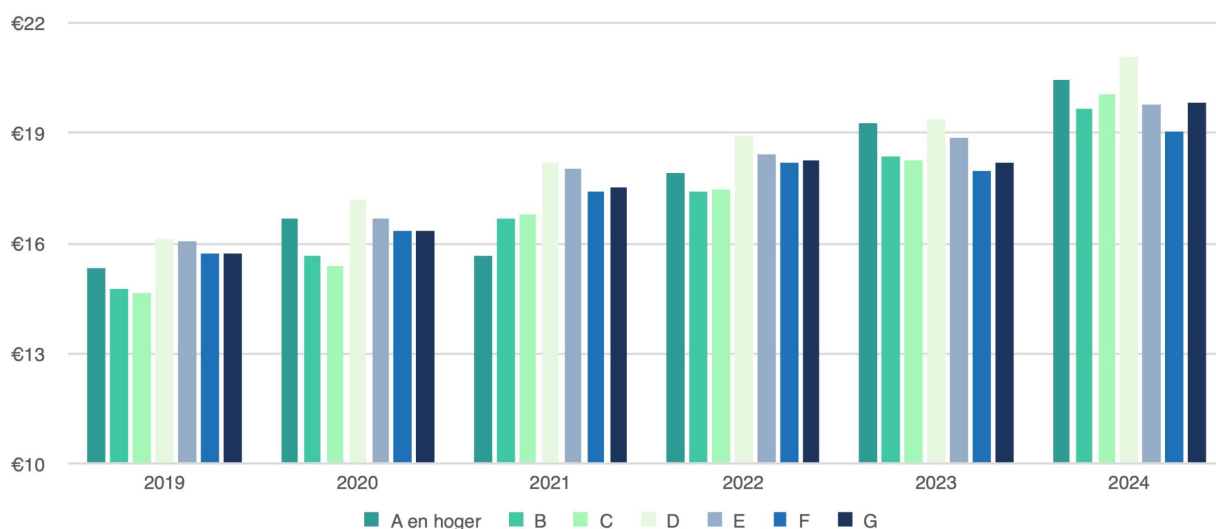
In het tweede kwartaal van 2024 is het aantal transacties van woningen met energielabel A of hoger met 25% toegenomen (+3.100 transacties) vergeleken met een jaar eerder. Tegelijkertijd is het aantal transacties van woningen met energielabels E, F en G afgenomen met respectievelijk 1%, 5% en 12%. Deze ontwikkelingen duiden erop dat woningen met een hoger energielabel niet alleen meer gewild zijn, maar ook waardevaster blijken tijdens een crisis, dankzij hun toekomstbestendigheid en energie-efficiëntie.

Het belang van een duurzame huurwoning

De waarde van duurzaamheid komt niet alleen tot uiting in hogere verkoopopbrengsten, maar ook in de huuropbrengsten. Voor huurders dalen de energiekosten in een duurzame woning, waardoor zij bereid zijn meer huur te betalen. De totale woonlasten blijven daarmee constant. In het tweede kwartaal van 2024 zijn het aantal huurtransacties met energielabel A of hoger met 6% toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. In deze periode is het aantal transacties met energielabel D of lager afgenomen met 3%. Woningen met een hoger energielabel zijn populair onder huurders, in het bijzonder na de energiecrisis die volgde op het uitbreken van de Oekraïne-oorlog.

In het nieuwe Woningwaarderingssstelsel (WWS) hebben energielabels meer impact. In de Wet betaalbare huur wordt extra nadruk gelegd op duurzaamheid, met puntenaftrek voor woningen met energielabels E, F en G, terwijl woningen met label A of hoger via deze nieuwe wet juist extra punten ontvangen. Deze maatregel stimuleert de verduurzaming en exploitatie van huurwoningen en belooft deze met hogere huurinkomsten.

Figuur 10: Huurprijsontwikkeling naar energielabel (Bron: NVM/Brainbay)



Impact investing: investeren met ook sociale en ecologische verandering als doel

Onder beleggers groeit het belang van duurzaamheid en maatschappelijke effecten van investeringen, mede als gevolg van de steeds strengere regelgeving. Dit komt tot uiting in een nieuwe benadering van beleggen in duurzaam vastgoed: impact investing. Hierbij worden naast financieel rendement ook sociale en milieudoelstellingen nagestreefd. Steeds meer institutionele beleggers willen met hun investeringen meer impact maken, zowel binnen hun huidige portefeuille als in afzonderlijke fondsen. Dit gebeurt door voort te bouwen op de principes van ESG (Environmental, Social, Governance).

Duurzame beleggingen, zoals nieuwbouwwoningen, passen uitstekend bij de strategie van impactfondsen. Institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, zoeken net als CLB naar een stabiel rendement, met minimale risico's op waardeverlies. Tot (en na) 2030 zijn de nieuwbouwambities van institutionele beleggers onverminderd groot, door het geringe aanbod aan middenhuurwoningen en de achterblijvende bouwproductie. In totaal willen institutionele investeerders 50.000 middenhuurwoningen aan de woningvoorraad toevoegen.

Een sprekend voorbeeld is de oprichting van het Dutch Social Impact Real Estate Partnership door ABP en bpfBOUW, samen met vastgoedinvesteerder Bouwinvest. Deze partijen investeren samen € 400 miljoen in de bouw van 1500 betaalbare (zorg)woningen. Andere partijen zoals Altera, a.s.r. en Achmea Real Estate hebben ook enkele honderden miljoenen euro's gereserveerd om de komende jaren te investeren in duurzaam woningvastgoed.

Deze trend onder beleggers weerspiegelt een groeiende voorkeur voor duurzame (nieuwbouw) vastgoedprojecten, waarvoor institutionele beleggers bereid zijn om hogere prijzen te betalen. De achterliggende beweegredenen zijn dat het beheer van nieuwbouw huurwoningen relatief eenvoudig is, en het vastgoed beter is afgestemd op de toekomstige vraag en wet- en regelgeving. Hierdoor is het vastgoed langer waardevast en laat het een stabiel rendement zien. Daarnaast zijn duurzame woningen aantrekkelijker voor huurders, doordat ze lagere energiekosten met zich meebrengen.

EEN DUURZAME KEUZE VOOR WONINGVASTGOED

In de komende jaren zal de vraag naar duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen structureel hoog zijn als gevolg van de groei van het aantal huishoudens en de achterblijvende bouwproductie. Een groot deel van de vraag zal uitgaan naar duurzame woningen, gekenmerkt door energie-efficiëntie en het gebruik van milieuvriendelijke materialen. Deze dragen niet alleen positief bij aan het milieu en de samenleving, maar bieden ook aantrekkelijke kansen voor investeerders. Investeren in duurzaam vastgoed levert stabiele inkomsten op in de vorm van huurinkomsten, terwijl de waarde van deze woningen naar verwachting gestaag zal stijgen. Dit maakt het een solide keuze voor beleggers die zowel rendement op korte termijn als kapitaalgroei op lange termijn nastreven.

In vergelijking met de aandelenmarkt biedt een vastgoedbelegging vaak een gunstiger risicoprofiel. Terwijl de waarde van aandelen sterk kan fluctueren, levert vastgoed stabielere rendementen, ondersteund door zowel huurinkomsten als de doorgaande waardestijging van het onroerend goed. Daarnaast is er groeiende interesse in duurzame woningen vanuit huurders, die steeds vaker kiezen voor energie-efficiënte en milieuvriendelijke woonruimtes. Dit versterkt de positie van duurzaam vastgoed als aantrekkelijke investeringscategorie.

Beleggen in dit type vastgoed is niet alleen weggelegd voor grote institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, maar wordt door strategieën zoals crowdfunding en andere beleggingsvormen steeds toegankelijker voor particuliere beleggers. Vastgoed biedt, naast stabiele inkomsten, een potentieel voor aanzienlijke kapitaalgroei, wat het een interessante optie maakt voor een gediversifieerde investeringsportefeuille. CLB heeft zeven woningfondsen in beheer. Vanuit de duurzame visie kopen de fondsen voornamelijk nieuwbouwwoningen aan. Dit onderscheidt CLB van de rest van de markt.

Kortom, investeren in duurzaam vastgoed biedt niet alleen solide financiële voordelen, maar draagt ook bij aan de maatschappelijke transitie naar een duurzamere toekomst. Het is een strategische en stabiele keuze voor beleggers die waarde hechten aan zowel rendement als maatschappelijke impact.

AL MEER DAN 8.000 GEMOTIVEERDE INVESTEERDERS

Wilt u meer weten over onze fondsen?

Neem dan contact op met ons team of uw persoonlijke relatiebeheerder.

Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn
Nederland
085 – 007 25 50
Contact@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl

 <https://nl.linkedin.com/company/creditlinkedbeheer>



Deze whitepaper is een samenwerking tussen CLB en Capital Value

De informatie in deze whitepaper is uitsluitend bedoeld als algemene informatie en betreft geen aanbod. Er kunnen geen rechten aan deze gegevens worden ontleend. Credit Linked Beheer B.V. is niet aansprakelijk voor schade welke kan ontstaan als gevolg van onjuiste of incomplete informatie in deze whitepaper. Het is niet toegestaan de inhoud van deze whitepaper of delen daarvan te vermenigvuldigen of anderszins aan derden beschikbaar te stellen, tenzij hiervoor schriftelijke toestemming van Credit Linked Beheer B.V. is verkregen. Deze whitepaper wordt niet aangemerkt als een reclame omdat hierin slechts algemene marktinformatie is opgenomen en geen informatie bevat: a) die betrekking heeft op een specifieke aanbieding van effecten aan het publiek of op te toelating tot de handel op een gereguleerde markt of, b) die er specifiek op gericht is om de mogelijke inschrijving op of aankoop van effecten te promoten.