



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

Whitepaper

Crisisbestendig & impactvol beleggen

en de rol van (zorg)vastgoed

Voorsortierend op naderende financiële crisis?

Hoewel de Nederlandse economie jaar na jaar [blijft groeien](#), zijn er voortekenen die waarschuwen voor een recessie of zelfs een volgende financiële crisis. Hier liggen politiek-economische problemen, zoals bijvoorbeeld de Amerikaans-Chinese handelsspanningen, aan ten grondslag¹. Maar ook signalen vanuit bijvoorbeeld de obligatiemarkt zetten de financiële markten op scherp.

Rentes op Amerikaanse staatsobligaties daalden recent nog tot onder de rentes van de Federal Reserve (Fed), wat betekent dat het langer uitlenen van geld minder oplevert dan de kortetermijnrente van de Fed. Zet zich dit verder door, dan wacht er een recessie. Sinds de Tweede Wereldoorlog is dit altijd [het geval geweest](#), volgens senior VS Strateeg Philip Marey van RaboResearch. De ontwikkeling van negatieve rentes zoals we die nu zien, helpt natuurlijk ook niet echt.

[Onderzoek](#) van Connect Invest, uitgevoerd door onderzoeksbureau Panelwizard, toont aan dat Nederlandse beleggers eveneens rekening houden met een mogelijke crisis. Meer dan 45 procent van hen geeft aan binnen nu en vijf jaar een financiële crisis te verwachten.

¹ <https://www.trouw.nl/economie/europa-voelt-de-pijn-van-handelsoorlog-tussen-vs-en-china~bde7f6a4/>

In hun beleggingsstrategie nemen ze dit mee: 55 procent van de Nederlandse beleggers geeft aan minder risicovol te beleggen, omdat ze er rekening mee houden dat er binnen twee jaar opnieuw een crisis zal uitbreken.

Tijdens de laatste financiële crisis bleken complexe financiële producten en waardeloze beleggingsadviezen veel consumenten en beleggers met een kluitje het riet in te hebben gestuurd. Met 'onder water staande huizen'² en miljarden verdampt kapitaal tot gevolg. Een deel van de Nederlandse beleggers lijkt nog niet rekening te houden met opnieuw zware financiële tegenwind: meer dan dertig procent geeft aan géén rekening te houden met een volgende economische crisis.

Terwijl er meer dan voldoende financieel interessante manieren zijn om dit wél te doen. Door niet alleen crisisbestendig, maar ook nog eens met maatschappelijke impact te beleggen. Op welke manier? Daar geven we in deze whitepaper een antwoord op.

² Waarvan sommige huizen nog steeds onder water staan: <https://fd.nl/economie-politiek/1314755/woningen-staan-nog-steeds-onder-water>



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

Inhoud:

- 1** Crisisbestendig beleggen
- 1.1** Investeren in woningen
- 2** Impactbeleggen
- 2.1** Zorgvastgoed
- 3** Vastgoedfondsen voor particulieren



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

1. Crisisbestendig beleggen

Bij beleggingen horen koersschommelingen. Maar terwijl sommige projecten in eerste instantie gouden bergen beloven aan hun investeerders, blijft er wanneer er een financiële crisis opdoemt, vaak weinig van deze beloften over. En blijft een recessie uit, dan nóg kunnen andere maatschappelijke en technologische ontwikkelingen ervoor zorgen dat de investeerder zijn of haar belegde vermogen amper terug zal zien. Om over het rendement dat je vooraf is voorgeschiedteld nog maar te zwijgen.

Laten we als voorbeeld het beleggen in retailvastgoed nemen. In het tijdperk voordat mensen alles online begonnen te bestellen en kopen, was dit een interessant beleggingsproduct. Maar het tij keert. Grote retailers zijn de afgelopen jaren failliet gegaan (denk aan V&D, CoolCat en Intertoys), meer Nederlanders kopen online in binnenlandse én buitenlandse webshops en dus is er leegstand in de Nederlandse winkelstraten.

Vanzelfsprekend beïnvloedt dit op negatieve wijze de waarde van het commercieel vastgoed waar deze ketens zich in huisvesten, zoals Retailtrends.nl [begin](#) augustus 2019 ook constateerde. Retailvastgoed is dus géén crisisbestendige belegging.

Wat dan wél crisisbestendig is? Beleggingen die niet afhankelijk zijn van de conjunctuur, maar die gestuurd worden door de demografie van Nederland. Dit, gecombineerd met de menselijke basisbehoeften, maakt dat beleggingen die op dit snijvlak liggen, min of meer een garantie voor rendement zijn. Eén van die menselijke basisbehoeften is wonen: iedereen heeft een dak boven zijn hoofd nodig, zeker in het al jaren opdrogende middensegment¹.

¹ <https://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/pbl-2017-Perspectieven-voor-het-middensegment-van%20de-woningmarkt-2375.pdf>



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

1.1 Investeren in woningen

Wonen is dus een basisbehoefte, maar in de praktijk blijkt betaalbaar wonen op de plek waar je wilt vestigen vandaag de dag meer een voorrecht. Natuurlijk, de situatie op de Amsterdamse woningmarkt is dan weer een uiterste wanneer je naar de Nederlandse situatie kijkt¹, maar ook in andere stedelijke gebieden stijgen de huizenprijzen nog steeds flink. In bijvoorbeeld Rotterdam en Den Haag, maar ook in Eindhoven en Groningen, nemen de prijzen per vierkante meter nog steeds toe. Om met de woorden van Carola de Groot, onderzoeker van het Planbureau voor de Leefomgeving, [tegenover dagblad Trouw](#) te spreken, is 'de grens van wat betaalbaar is in zicht'.

Institutionele beleggers hebben een steeds groter aandeel van de Nederlandse (huur)woningen in bezit. Alleen al in de eerste helft van 2019 kochten beleggers 28.000 woningen op, met een totale waarde van zo'n 5,75 miljard euro². Het feit dat institutionele beleggers in woningen stappen, impliceert dat zij ook naar de zekerheid van duurzaam

rendement zoeken. Zij denken dit in woningen te vinden. De vraag naar betaalbare woningen is momenteel erg hoog. Gezien de hoge koopprijzen van huizen én het feit dat Nederlanders steeds meer eigen geld in moeten leggen om een eigen huis te kunnen kopen, zal de vraag naar betaalbare huurwoningen alleen maar groter worden. Huurwoningen in het middensegment, waar al langere tijd [zoveel behoefte aan bestaat](#), vormen al met al een veilig en crisisbestendig beleggingsobject.



¹ Kijk eens naar de video van RTL in de rubriek 'Z zoekt uit': <https://www.youtube.com/watch?v=9RXE8qWQxBI>

² <https://www.ad.nl/wonen/recordaantal-huurwoningen-verkocht-aan-beleggers-daar-schuilt-een-gevaar-in~ab480e04/>

2. Impactbeleggen

Rendement is vandaag de dag niet meer het leidende gegeven voor particulieren die beleggen. Waar men vroeger gerust wilde (of liet) beleggen in zaken als wapens en sigaretten, is dat nu 'not done'. In plaats daarvan focussen beleggers in toenemende mate op vraagstukken als de ecologische footprint van het beleggingsproduct, maar ook de maatschappelijke impact wordt meegenomen in de overwegingen van fonds- en particuliere beleggers. De Nederlandsche Bank geeft hierin het goede voorbeeld door de eigen aandelenportefeuille aan te laten sluiten bij de [Principles for Responsible Investment](#) van de Verenigde Naties.

De dalende spaarrentes maken het daarnaast weinig interessant om kapitaal op een spaarrekening te laten staan. Sterker nog, boven de grens van de vermogensrendementsheffing gaat sparen zelfs geld kosten, in plaats van dat het kapitaal oplevert! Spaargeld impactvol investeren lijkt 'the right thing to do' anno nu.

Impactbeleggen – of impact investing¹, zoals de beleggings-

vorm ook wel wordt genoemd – heeft niet alleen betrekking op onderwerpen zoals alternatieve energiebronnen. Ook andere maatschappelijke uitdagingen zijn op zoek naar duurzame oplossingen, waar de belegger een rol in kan spelen. Zoals vastgoed enerzijds conjunctuurongevoelig is, hebben vastgoedinvesteringen ook een maatschappelijke impact.

Zoals we eerder omschreven, is wonen een basisbehoefte. Combineer je dit met het feit dat de Nederlandse samenleving steeds verder vergrijs², dan kom je al snel tot de conclusie dat zorgvastgoed een uitstekende beleggingscategorie voor de impact investor is.

De aankomende decennia zullen er veel zorgbehoevenden bij gaan komen. Zo rekent het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI) ons voor dat er [in 2060 ruim twee miljoen 80-plussers zullen zijn](#): dat zijn er 1,2 miljoen meer dan nu het geval is.

¹ <https://www.elsevierweekblad.nl/partners/bnp/investeren-met-impact-het-geheim-van-duurzaam-rendement/>

² <https://www.volksgezondheidenzorg.info/onderwerp/bevolking/cijfers-context/vergrijzing>

2.1 Zorgvastgoed

“Je ziet dat het principe van ESG, dus Environmental, Social en Governance, steeds belangrijker wordt binnen de beleggingswereld. Niet alleen bij financiële partijen die zichzelf bij uitstek als ‘groen’ bestempelen, maar over de gehele breedte neemt dit besef langzaam maar zeker toe. Maatschappelijk bewust beleggen staat nog wel in de kinderschoenen, maar is zonder enige twijfel ‘here to stay’. Dit in tegenstelling tot hypes die veel meer gericht zijn op snelle opbrengsten. Impactbeleggen heeft overduidelijk een voet aan wal gezet. Het enige wat fondshuizen moeten gaan doen, is er grootschaliger op in gaan zetten. Dan wordt beleggen met impact minder en minder een marketingterm en steeds meer een weldoordachte beleggingsstrategie. Dit gaat gebeuren.”

Ronald Kok, CEO beleggingsplatform Analist.nl

Op dit moment wonen er zo’n 1,2 miljoen 75-plussers zelfstandig¹. Een deel daarvan kampt met chronische aandoeningen, geheugenproblemen, lichamelijke beperkingen en/of psychische aandoeningen. In meer of mindere mate zijn dus veel 75-plussers zorgbehoevend. De woningen van deze senioren moeten hierop zijn berekend, maar het tegendeel blijkt waar te zijn.

Uit het rapport van het Sociaal Cultureel Planbureau, [Zorgen voor thuiswonende ouderen](#) van april 2019, blijkt dat de woningmarkt voor senioren een voornaam knelpunt gaat vormen. Veel senioren (zo’n 40.000 seniorenhuishoudens) wonen op dit moment in een huis dat niet is aangepast aan de ondersteuningsbehoefte die momenteel bestaat of nog gaat ontstaan. Denk hierbij aan woningen die niet toegankelijk zijn of doorlopen kunnen worden zonder trappen en waarbij een kleine investering (< 10.000 euro) niet genoeg is om de woning wél gereed te maken voor een immobiel leven.

¹ 92 procent van de 1,3 miljoen 75-plussers woont nog zelfstandig: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2018/06/18/340-miljoen-voor-thuiswonende-ouderen-zelfstandig-oud-words-in-vertrouwde-omgeving>



CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

Op dit moment heerst er dus al een flink tekort aan zorgwoningen. [De Bouwagenda](#) had het in 2017 over een tekort van in totaal zo'n 86.000 seniorenwoningen. En met honderdduizenden zorgbehoevenden in aantocht zal deze 'seniorenwoningnood' alleen maar groter worden. Het geschatte tekort, indien de bouw van seniorenwoningen niet fors toeneemt, bedraagt [750.000 woningen in 2040](#). Investeren in vastgoedprojecten die zich focussen op seniorenwoningen, is dus investeren in een behoefte die de aankomende jaren alleen maar verder toe zal nemen. Dit maakt zorgvastgoed eveneens crisisbestendig – want het is demografisch gestuurd in plaats van door conjunctuur gedreven – en impactvol.

Doorstroming woningmarkt

Niet alleen kunnen senioren, wanneer beleggers investeren in meer zorgvastgoed, langer op veilige wijze zelfstandig blijven wonen. Ook stimuleert dit de doorstroming op de Nederlandse woningmarkt. Veel senioren wonen nu nog in huizen die niet geschikt zijn voor zorgbehoevenden, maar wel voor bijvoorbeeld gezinnen met (jonge) kinderen.

Echter, zolang er niet genoeg alternatieven voor de 75-plussers beschikbaar zijn, blijven zij zitten waar ze zitten. Met een stagnerende woningmarkt tot gevolg, waarbij gezinnen met meerdere kinderen maar moeilijk door kunnen stromen en 75-plussers alleen de benedenverdieping van de eigen woning nog gebruiken. Kunnen senioren na verloop van tijd verhuizen naar een seniorenwoning, met zorg op afstand beschikbaar, dan neemt voor hen de kwaliteit van leven toe en blijft de woningmarkt mobiel.





CONNECT INVEST
Connecting Real Estate Investments

3. Vastgoedfondsen voor particulieren

Investeren in (zorg)vastgoed past perfect in het plaatje van impact investing: rendement, gecombineerd met het duurzaam oplossen van grote maatschappelijke vraagstukken. Twee specifieke vastgoedbeleggingsfondsen bieden particulieren de mogelijkheid om in te stappen in maatschappelijk beleggen.

S5 Vitae Fonds

Dit fonds van Sectie5 Investments belegt in Nederlandse zorgwoningen. Met zorgcomplexen in Zwolle, Gorinchem, Dordrecht, Almere Haven en Rotterdam bevat het groeifonds zorgvastgoed door het hele land. Participeren kan vanaf 10.932 euro, met een verwacht gemiddeld rendement van 6,2%* per jaar, dat per kwartaal wordt uitbetaald.

NL Woningfondsen

NL Woningfondsen initieert regelmatig fondsen met appartementencomplexen. Dit betreft veelal woningen in het middenhuursegment. Participeren kan vanaf 25.000 euro en de verwachte rendementen liggen tussen de 5% en de 7%* per jaar. De verwachte looptijd van dergelijke

fondsen is tussen de zeven en de tien jaar. Het rendement wordt ieder kwartaal uitbetaald.

**Disclaimer: Beleggen brengt risico's met zich mee waaronder marktrisico, waardedaling van de objecten, renterisico, herfinancieringsrisico, beperkte verhandelbaarheid, onbepaalde looptijd van het fonds en risico van uitbreiding van de beleggingsportefeuille. De beleggingsfondsen en de beheerders zijn geregistreerd bij de AFM.*





Wat ga je doen?

Wij staan open voor iedere belegger die impact wil maken. Daarom: heb je vragen of ben je benieuwd hoe je zelf kunt participeren in een van de fondsen die wij onder de aandacht brengen? Neem dan gerust contact met ons op.

Bekijk de resultaten van het voorgaande onderzoek, uitgevoerd in opdracht van Connect Invest, nog eens terug via: <https://www.connectinvest.nl/onderzoek-beleggers/>

Graag vertellen we je meer!

Telefoonnummer: 085 047 7553

E-mail: info@connectinvest.nl

Website: <https://www.connectinvest.nl>

Adres: Straatweg 90, 3621 BS Breukelen

**Deze whitepaper wordt u gratis aangeboden door
Connect Invest**