achmea

Real Estate

Persbericht

Institutionele beleggers goed voor bijna helft investeringen in huurwoningen

Hogere rente kan nieuwe investeringen onder druk zetten, urgentie voor beter investeringsklimaat neemt toe

Zeist, 26 november 2026 - Institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, nemen een steeds groter aandeel van de investeringen in Nederlandse huurwoningen voor hun rekening. In 2023 bedroeg hun aandeel nog 15%, tegenover 48% in het recordjaar 2025. Ook in 2026 is het aandeel tot nu toe hoog. Institutionele beleggers leveren daarmee een belangrijke maatschappelijke bijdrage aan het op peil houden en uitbreiden van het aantal huurwoningen, vooral via investeringen in nieuwbouw. Hoewel de vastgoedmarkt kansen blijft bieden, is het economische klimaat voor vastgoedbeleggingen sterk veranderd. Hierdoor neemt de urgentie voor voorspelbare regelgeving en goede investeringsvoorwaarden toe om het investeringsvolume voor institutionele beleggers ook de komende jaren op peil te houden. Dit blijkt uit een analyse van de Nederlandse vastgoedmarkt voor de Outlook 2027-2029 van Achmea Real Estate.

Sinds 2024 hebben pensioenfondsen en verzekeraars hun investeringen in huurwoningen aanzienlijk uitgebreid. Waar pensioenfondsen en verzekeraars in 2023 nog € 465 miljoen investeerden, was dit vorig jaar bijna € 2,4 miljard. Ook 2026 laat een hoog investeringsniveau zien. Tot en met het derde kwartaal staat de teller op ruim € 1,7 miljard, goed voor 44% van het totale investeringsvolume. Dit is ook zichtbaar in de aankopen die Achmea Real Estate namens klanten deed: rond de € 850 miljoen in woningen in 2025 en circa € 600 miljoen tot en met het derde kwartaal van 2026.

Dat institutionele beleggers hun huidige hoge investeringsniveau ook de komende jaren kunnen vasthouden, is echter niet vanzelfsprekend. Hoewel de vastgoedmarkt kansen blijft bieden, is het economische klimaat voor vastgoedbeleggingen sterk veranderd: door de hogere rente is kapitaal duurder, wat zich ook vertaalt in de prijzen die beleggers voor vastgoed kunnen betalen. Nu waardestijgingen minder vanzelfsprekend zijn en het risico op waardedalingen is toegenomen, worden stabiele huurinkomsten, kwaliteit en toekomstbestendigheid belangrijker. Tegelijker kunnen nieuwe investeringen in huurwoningen door de hogere rente, bouwkosten en onzekerheid afnemen.

Weinig leegstand en regionale kansen

Voor institutionele beleggers blijft de huurwoningmarkt aantrekkelijk vanwege de stabiele inkomsten op langere termijn, gedeeltelijke bescherming tegen inflatie en mogelijkheden om risico's in beleggingsportefeuilles te spreiden. De leegstand in woningportefeuilles is al jaren zeer laag en schommelt rond 1,5% van de huurinkomsten. De structurele vraag naar huurwoningen ondersteunt daarmee een hoge bezettingsgraad en de continuïteit van huurinkomsten. Tegelijkertijd drukken hoge bouwkosten, regelgeving en de hogere rente op de aantrekkelijkheid van investeringen, vooral in de duurste stedelijke markten. In sommige gemeenten komen daar lokale eisen bovenop.

Goede mogelijkheden voor institutionele beleggers liggen volgens Achmea Real Estate in regio's waar de vraag naar huurwoningen groot blijft en tegelijkertijd goede directe rendementen mogelijk zijn. Daarbij gaat het vooral om kleinere gemeenten in de Randstad, de Brabantse stedenrij en grote delen van Gelderland en Overijssel. In deze gebieden zorgen de aanhoudende vraag naar huurwoningen en gunstigere verhoudingen tussen aankoopprijzen en huurinkomsten de komende jaren naar verwachting voor investeringsmogelijkheden. In de grootste steden zijn vastgoedbeleggingen doorgaans het makkelijkst te kopen en te verkopen, maar liggen de aankoopprijzen hoger waardoor

het rendement gevoeliger is voor rentestijgingen. Juist buiten de grootste steden kan de verhouding tussen de aankoopprijs en de huurinkomsten aantrekkelijk zijn. In regio's waar de bevolking naar verwachting zal krimpen, blijven de vooruitzichten voor institutionele woningbeleggingen op langere termijn minder interessant.

Goed investeringsklimaat nog urgenter
Tegelijkertijd vergroten de veranderende marktomstandigheden de urgentie voor een beter investeringsklimaat, benadrukt Boris van der Gijp, co-voorzitter en directeur Investments van Achmea Real Estate. “Institutionele beleggers kijken verder dan de korte termijn. Zij kunnen investeren met het vooruitzicht op stabiele huurinkomsten en waardeontwikkeling over een periode van tientallen jaren. Naar schatting gaat 90 % van hun investeringen in huurwoningen naar nieuwbouw. Het kapitaal en de bereidheid om te investeren zijn er, maar projecten moeten wel financieel haalbaar zijn. Hogere bouwkosten en financieringslasten zetten die haalbaarheid onder druk. Daarom pleiten we voor gelijke voorwaarden voor Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen, een verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningbeleggers naar 6% en duidelijkheid voor de lange termijn over de toegestane huurverhogingen in het middensegment en de vrije sector. Zo zorgen we dat langetermijnkapitaal beschikbaar blijft voor nieuwe huurwoningen.”

Zorgvastgoed en sterke winkellocaties bieden kansen
De Outlook 2027-2029 biedt ook inzicht in de ontwikkeling van zorgvastgoed en retailvastgoed. In de zorg neemt de behoefte aan geschikte huisvesting sterk toe door de vergrijzing en toenemende zorgvraag. Tot en met 2030 zijn er naar verwachting 290.000 extra ouderenwoningen nodig. Voor 215.000 woningen bestaan inmiddels plannen, maar de realisatie blijft achter. Dat geldt vooral voor geclusterde en zorggeschikte woningen. Voor institutionele beleggers liggen er daardoor kansen in de ontwikkeling van seniorenwoningen en de modernisering van bestaande zorglocaties. Ook bij zwaardere vormen van zorg wordt vastgoed dat bijdraagt aan een efficiëntere inzet van schaars zorgpersoneel steeds belangrijker.

In de retailmarkt wordt de tweedeling tussen sterke en minder aantrekkelijke winkellocaties steeds scherper. In de eerste helft van 2026 ging zo’n 60% van het totale investeringsvolume in winkelvastgoed naar winkelcentra gericht op dagelijkse voorzieningen en supermarkten. Achmea Real Estate verwacht dat deze ontwikkeling doorzet. Vooral goed bereikbare winkelcentra met veel verschillende voorzieningen en de sterkste winkellocaties in de grootste binnensteden bieden kansen.

Vooral goed bereikbare winkelcentra met een breed voorzieningenaanbod en aantrekkelijke binnenstedelijke winkellocaties bieden perspectief. Minder aantrekkelijke winkelgebieden hebben juist vaker te maken met leegstand, hogere investeringskosten en een beperktere vraag van beleggers. Net als bij woningen kunnen locaties buiten de meest gewilde gebieden kansen bieden als de vraag ook op langere termijn sterk blijft en de huurinkomsten in verhouding staan tot de investering. Ook in de sterkste delen van de winkelmarkt blijven de huurinkomsten een belangrijk onderdeel van het totale rendement.

Lees hier de volledige Outlook 2027-2029 van Achmea Real Estate.

Voor meer informatie:
Bart Audenaert
corporate woordvoerder Achmea
06 – 16 55 63 19
bart.audenaert@achmea.nl

Over Achmea Real Estate
Namens 30 pensioenfondsen en andere institutionele beleggers beheert Achmea Real Estate ruim € 13 miljard in

woningen, winkels en zorgvastgoed. Wij kiezen voor investeringen met een hoge maatschappelijke waarde en een passend financieel rendement. Daarmee dragen wij bij aan een goed inkomen voor nu, straks en later. In een duurzame, aantrekkelijke leefomgeving. Achmea Real Estate is onderdeel van de keten Oudedagsvoorziening (ODV) van Achmea. Achmea Real Estate B.V. is statutair gevestigd in Amsterdam.