



VASTGOEDBELEGGEN

# Waarom vastgoed een structurele positie verdient in uw beleggingsportefeuille

4 juni 2026 · Redactie MAN-VASTGOED · 7 min leestijd

In een klimaat van aanhoudende inflatie, geopolitieke onzekerheid en volatiele aandelenmarkten zoeken vermogende beleggers naar rendementen met grip. Vastgoed biedt precies dat: voorspelbare kasstromen, tastbare zekerheden en een historisch bewezen hedge tegen koopkrachtverlies.

De afgelopen twaalf maanden hebben beleggers een les geleerd die de generatie voor hen ook leerde: diversificatie is geen defensieve maatregel, maar een offensieve strategie. Terwijl aandelenindices schommelen onder het gewicht van handelstarieven, energieprijzen en centrale bankbeleid, presteert een goed gepositioneerde vastgoedportefeuille consistent — ongeacht de richting van de beurs.

Vastgoed als beleggingscategorie is echter niet monolithisch. De keuze voor direct of indirect vastgoed, de positie in de kapitaalstructuur en het type vastgoed bepalen in hoge mate het risico-rendementsprofiel. In dit artikel verkennen wij de fundamenten van vastgoedbeleggen voor de ervaren belegger, met bijzondere aandacht voor de Nederlandse markt.

8%

Doelrendement Vastgoedobligaties

10%

Doelrendement Achtergestelde Lening

60–70%

LTV bij 1e hypotheekrecht

## 1. De structurele onderbouwing van vastgoed in Nederland

Nederland kampt al meer dan een decennium met een structureel woningtekort. Het CBS en diverse bouwplatforms schatten het tekort op honderdduizenden woningen — een kloof die de komende jaren niet wordt gedicht. Dit tekort is geen cyclisch fenomeen, maar het gevolg van demografische groei, urbanisatie en een chronisch achterblijvende bouwproductie.

Voor de belegger betekent dit een fundamenteel gunstig krachtenspel: vraag overtreft aanbod structureel, huurprijzen staan onder opwaartse druk en de bezettingsgraad van kwalitatief woningvastgoed blijft hoog. Studentenhuisvesting — een segment met bijzonder sterke fundamentals in steden als Amsterdam, Utrecht, Delft en Eindhoven — kent bovendien een captive demand die nauwelijks gevoelig is voor economische cycli.

*Vastgoed biedt de ervaren belegger iets wat aandelen zelden bieden: voorspelbaarheid. Niet de zekerheid van rendement, maar de zekerheid van structuur — van kasstromen die te modelleren zijn, van zekerheden die tastbaar zijn.*

## 2. Vastgoed in de kapitaalstructuur: positie bepaalt risico

Een van de meest onderschatte variabelen bij vastgoedbeleggingen is de positie in de kapitaalstructuur. Niet alle vastgoedblootstelling is gelijk. Wie bovenaan de stack staat — als senior schuldeiser met een

eerste hypotheekrecht — heeft een fundamenteel ander risicoprofiel dan wie equity-achtig gepositioneerd is onderaan de stack.

### Senior schuld: stabiliteit via 1e hypotheekrecht

Bij een eerste hypotheekrecht staat de belegger als eerste in de rij bij eventuele executie. Bij een LTV van 60–70% betekent dit dat het vastgoed in waarde met 30–40% zou moeten dalen voordat de hoofdsom in gevaar komt — een buffer die in de Nederlandse markt historisch zelden werd doorkruist.

### Achtergestelde positie: hoger risico, hoger rendement

Achtergestelde leningen met een tweede hypotheekrecht kennen een hogere LTV en een zwakkere positie bij faillissement. Het hogere risicoprofiel rechtvaardigt een hoger rendement. Voor beleggers die bereid zijn dit risico te dragen binnen een gespreide portefeuille, biedt de positie een interessante risicopremie ten opzichte van senior schuld.

#### WAT IS LTV?

Loan-to-Value (LTV) drukt de verhouding uit tussen het geleende bedrag en de getaxeerde marktwaarde van het onderpand. Een LTV van 70% betekent dat een pand ter waarde van €1.000.000 voor maximaal €700.000 is gefinancierd — de resterende €300.000 vormt de equity-buffer van de eigenaar, en indirect de beschermingsmarge voor de schuldeiser.

## 3. Vergelijking: vastgoed versus traditionele beleggingscategorieën

Hoe verhoudt vastgoed zich tot andere categorieën die vermogende beleggers overwegen? De onderstaande tabel biedt een kwalitatieve vergelijking op de dimensies die er voor de serieuze belegger toe doen.

Categorie	Rendement*	Liquiditeit	Inflatie-hedge	Zekerheid
Staatsobligaties (NL)	2–3%	Hoog	Zwak	Sterk (AAA)
Beursgenoteerde aandelen	6–9%	Hoog	Matig	Geen
Vastgoedobligaties (1e hyp.)	Tot 8%	Laag	Sterk	1e hypotheekrecht
Achtergestelde lening (2e hyp.)	Tot 10%	Laag	Sterk	2e hypotheekrecht
Private equity	10–15%	Zeer laag	Matig	Residueel

\* Indicatieve rendementen; geen garantie. Historische rendementen bieden geen garantie voor de toekomst.

## 4. De rol van vastgoed bij inflatiebescherming

In het huidige macro-economische klimaat — met inflatiedruk die de ECB voor een dilemma stelt — is de vraag naar reële activa groter dan ooit. Vastgoed heeft historisch gezien een sterke correlatie met inflatie: huurprijzen stijgen mee met de algemene prijsontwikkeling, en de vervangingswaarde van gebouwen neemt toe naarmate bouwkosten oplopen.

Dit maakt vastgoed fundamenteel anders dan nominale beleggingen zoals obligaties of spaardeposito's, waarbij de reële waarde van het rendement erodeert bij aanhoudende inflatie. Voor een belegger met



een vermogen van substantiële omvang is bescherming van koopkracht geen bijzaak — het is een van de primaire beleggingsdoelstellingen.

## 5. Risicobeheer: wat elke belegger moet weten

Geen beleggingscategorie is vrij van risico — vastgoed evenmin. De belangrijkste risicofactoren voor wie overweegt te investeren in vastgoedschuldinstrumenten:

### Marktrisico

Een significante waardedaling van het onderliggende vastgoed kan de beschermingsmarge verkleinen. Wordt begrensd door de LTV-structuur en de kwaliteit van locatie en object.

### Leegstandsrisico

Huurleegstand beïnvloedt de kasstromen van de eigenaar. In segmenten met structureel hoge bezettingsgraad, zoals studentenhuisvesting, is dit risico beperkt maar niet afwezig.

### Verbouwingsrisico

Vertragingen of kostenoverschrijdingen bij renovaties verlagen het rendement en kunnen de terugbetalingscapaciteit beïnvloeden.

### Liquiditeitsrisico

Vastgoedleningen zijn niet verhandelbaar op een secundaire markt. De looptijd — twee tot tien jaar — dient te worden uitgedragen.

### Renterisico

Stijgende markttrentes verhogen de financieringskosten voor vastgoedeigenaren. Voor obligaties met vaste rente is dit risico voor de belegger grotendeels afgedekt.

### Geen AFM-toezicht

Dit aanbod valt buiten AFM-toezicht op grond van art. 5:3 Wft. U geniet niet de bescherming die toezichtplichtige producten bieden.

MAN-VASTGOED B.V.

## Klaar om vastgoed een structurele rol te geven?

Ontvang de volledige prospectus of plan een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

**Download Brochure:** [man-vastgoed.com/brochure](https://man-vastgoed.com/brochure) | **Prospectus:** [man-vastgoed.com/prospectus](https://man-vastgoed.com/prospectus)

## 6. Conclusie: vastgoed als anker in een gespreide portefeuille

Vastgoed verdient een structurele positie in elke serieuze vermogensstrategie — niet als speculatief instrument, maar als anker van stabiliteit. De combinatie van voorspelbare kasstromen, tastbare zekerheden via hypotheekrechten en een bewezen correlatie met inflatie maakt het een van de meest aantrekkelijke categorieën voor beleggers die waardebehoud en inkomen centraal stellen.

De Nederlandse markt biedt daarbinnen bijzonder gunstige structurele condities: een woningtekort dat niet op korte termijn wordt opgelost, een robuuste vraag naar studentenhuisvesting en een professioneel juridisch kader voor zekerheidsstructuren. Voor wie bereid is de looptijd te respecteren en het risico te begrijpen, zijn de condities aantrekkelijker dan zij in jaren zijn geweest.

### WETTELIJKE MELDING & RISICOMELDING

**Let op: beleggen brengt risico's met zich mee. U kunt (een deel van) uw inleg verliezen.** MAN-VASTGOED B.V. beschikt niet over een AFM-vergunning. Dit aanbod valt onder een wettelijke vrijstelling (art. 5:3 Wft), uitsluitend gericht op beleggers met een minimale inleg van €100.000. Doordat de activiteiten buiten AFM-toezicht vallen, geniet u niet de bescherming die onder toezicht staande producten bieden. Potentiële beleggers worden aangeraden zich te



laten adviseren door een onafhankelijk financieel adviseur. Meer informatie: [www.afm.nl](http://www.afm.nl) | [www.afm.nl/registers](http://www.afm.nl/registers).  
Rendementen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.