

Vastgoed in een evenwichtige asset-allocatie

Voor ondernemende families

Patrimonia · eerste editie | In the Yard, Drongen | 25 juni 2026

Alta · **Vela** · Cazimir · Katoen Natie Art

Het verhaal van vanavond

01

Vastgoed verdient zijn plaats...

Drie fundamentele sterktes.

02

...maar heeft ook zijn valkuilen

Beheer en emotie.

03

Het reële rendement

Risk-Return in balans

04

Het Vela Wealth Allocation Model

Strategie als kracht

05

Welke rol in uw vermogen?

Vastgoed verdient zijn plaats...

Drie redenen waarom stenen al generaties lang het fundament van ondernemend vermogen zijn.



Stabiel vermogen

Tastbaar, weinig volatiel en niet weg te denken uit een familiebalans. Het houdt zijn waarde door de cycli heen.

11–18 % allocatie bij family offices
(UBS · Goldman · Campden).



Inflatiebestendig inkomen

Huurinkomen beweegt mee met de index. Vastgoed blijft een aan inflatie gekoppelde activaklasse.

4–5 % rendement bij **9–10 %** risico
(Brookfield, 2008–2025).

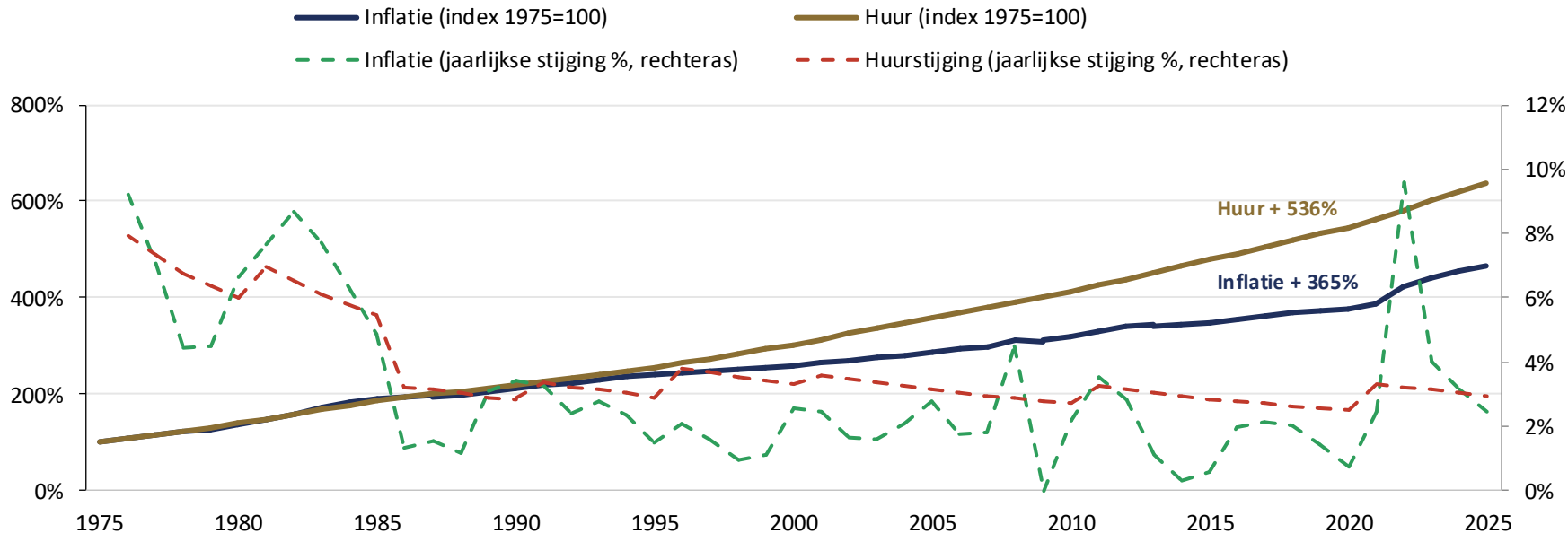


De hefboom

Geen enkele andere klasse laat zo'n hoge, niet-margin-callbare financiering toe. Op het eigen vermogen is dat een echte rendementsmotor.

42 % van de family offices gebruikt géén hefboom
(Goldman) — vastgoed laat het wél toe.

Huur verslaat inflatie.



...maar heeft ook zijn valkuilen

*“Vastgoed geeft het gevoel van continu rendement door het recurrente huurinkomen, men wil dat behouden — maar zonder investeringen in tijd en kapitaal op lange termijn blijft dat inkomen niet gegarandeerd. **Markten evolueren continu.**”*

Dat toont zich op vier manieren:

1

Tijdrovend beheer

Goed vastgoed beheren kost continu aandacht — het loopt niet vanzelf.

2

Vaak op zijn beloop

Wat mooi verhuurt, wordt zelden bijgestuurd. Under-managed tot de markt het inhaalt.

3

De emotionele kant

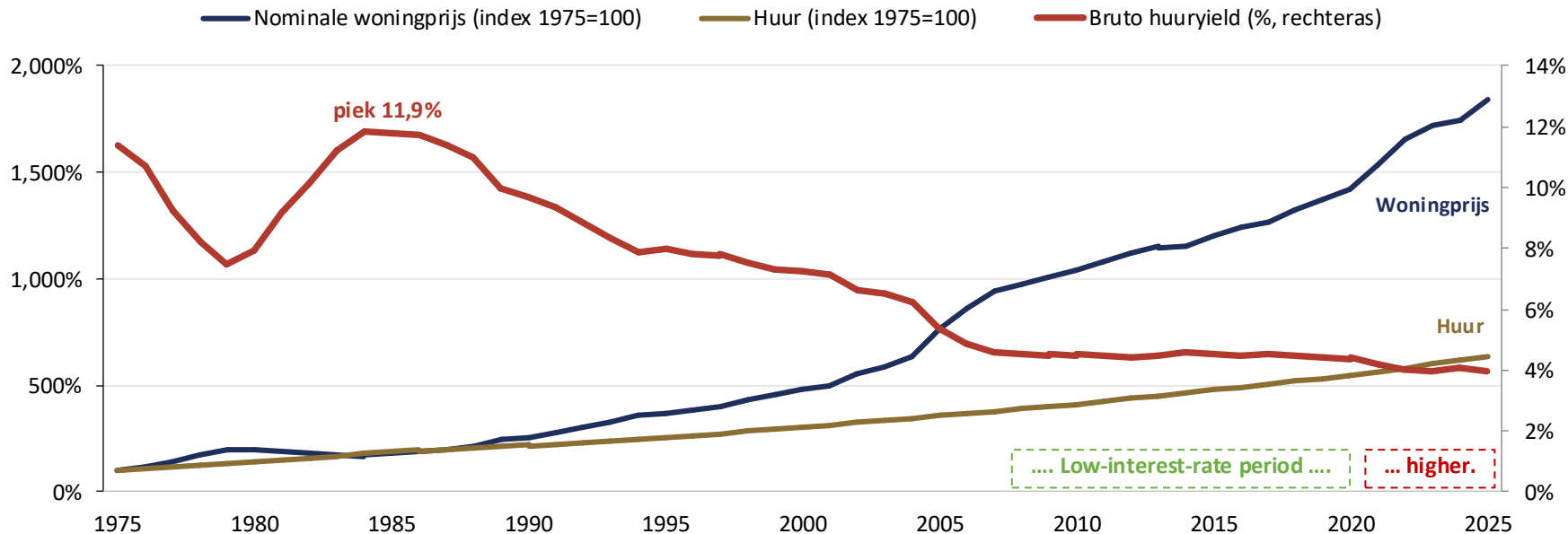
Stenen zijn dierbaar. Dat maakt nuchtere beslissingen moeilijker dan bij een effectenrekening.

4

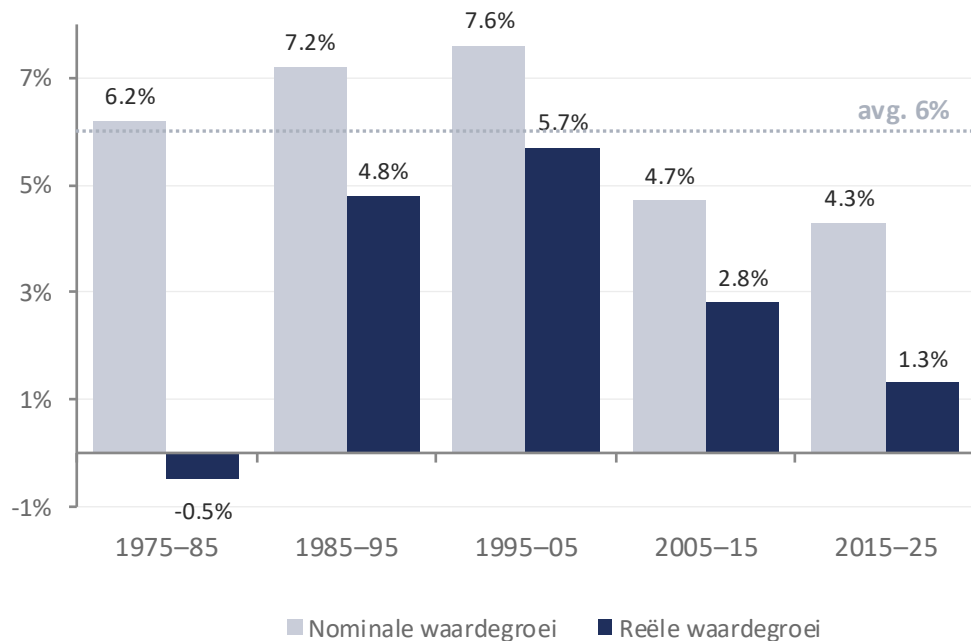
Onbekend rendement

Het werkelijk netto rendement wordt zelden berekend — en bijna altijd te hoog ingeschat.

Onbekend rendement... De huuryield



Onbekend rendement... De impact van inflatie



5,7 % → 1,3 %

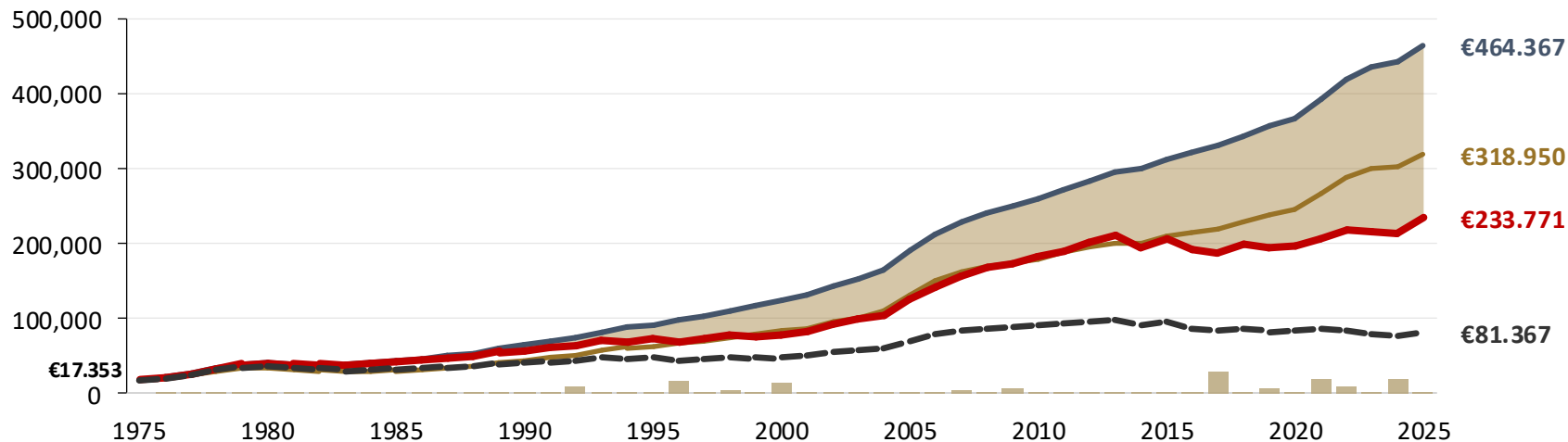
Reële waardegroei viel van de piek (1995–2005) naar het laagste decennium.

CBRE & PIMCO: 'the yield-compression era is over'.

2 motoren: Rente & Inflatie

Onbekend rendement... De renovatiekost

Vier manieren om hetzelfde rendement te meten. De geannualiseerde IRR toont het verschil tussen het **bruto (9,6%)** en het **netto rendement (5,5%)**.



Reeks	IRR p.j.	Inbegrepen kasstromen
Nominale waarde	6,0%	Nominale waardegroei van het pand.
Bruto rendement	9,6%	Nominale waardegroei + netto huur (zonder capex)
Netto rendement	5,5%	Inclusief investeringen om het pand marktconform te houden
Koopkracht	3,3%	Netto rendement na correctie voor effectieve jaarlijkse inflatie (gezondheidsindex)

Het verhaal van vanavond

01

Vastgoed verdient zijn plaats...

Drie fundamentele sterktes.

02

...maar heeft ook zijn valkuilen

Beheer en emotie.

03

Het reële rendement

Risk-Return in balans

04

Het Vela Wealth Allocation Model

Strategie als kracht

05

Welke rol in uw vermogen?

De eerste allocatie: drie soorten vastgoed

Onze eerste snede in het vermogen — en meteen de brug van de stenen zelf naar allocatie.



Emotioneel vastgoed

Het gezinshuis, het tweede verblijf, de plek met geschiedenis.

Mag onderpresteren. Daar raken we niet aan. Rendement is hier niet de maatstaf — beleving wel.



Investment real estate

Het deel dat u aanhoudt om te renderen.

Hier mag — en moet — het werkelijke rendement scherp gesteld worden, en hier spreiden we: naar type, kwaliteit, geografie en vehikel.



Projectontwikkeling

Geen eigen vastgoed, maar een eigen onderneming.

Wie hier dagelijks mee bezig is, maakt er zijn broodwinning van. Het rendement is dan de verloning van het bedrijf — niet (direct) van de steen.

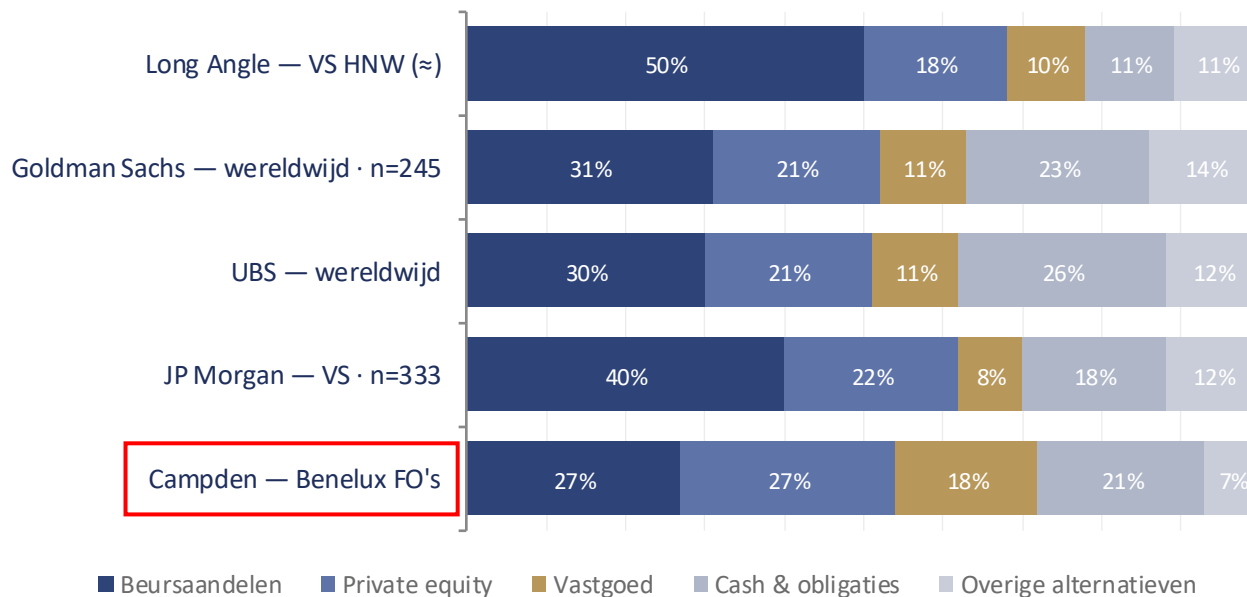
De tweede allocatie: spreiding binnen investment real estate

Een illustratieve sub-allocatie — op maat per familie. Ruimte voor directe investeringen of fondsen per sector.



Asset allocatie Family Offices

Vijf grote family-office- en vermogensstudies tonen quasi dezelfde asset allocatie strategie.



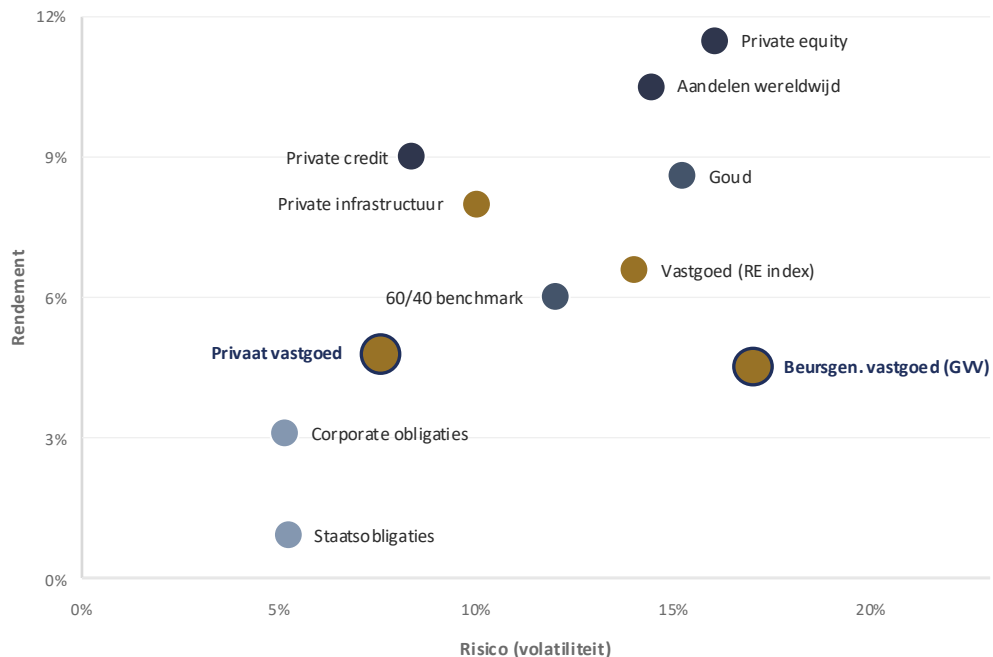
8 – 18 %

Vastgoed is een gedoseerd onderdeel, geen hele portefeuille.

Beurs aandelen en private equity domineren overal.

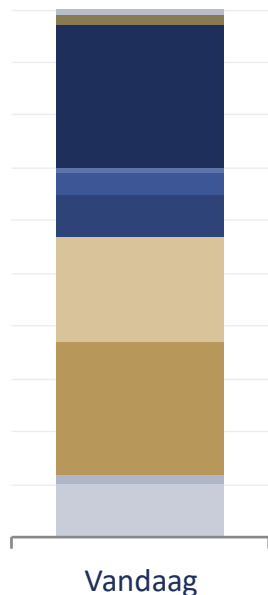
Vastgoed verdient zijn plaats — in evenwicht met andere asset classes.

Risico/rendement, 2010–2025. Stabiel, maar niet de topper — en beursgenoteerd vastgoed beweegt als aandelen.



Het Vela Wealth Allocation Model — (1) waar staan we vandaag?

Fictieve familie, €20 mln · illustratief · op maat per familie.

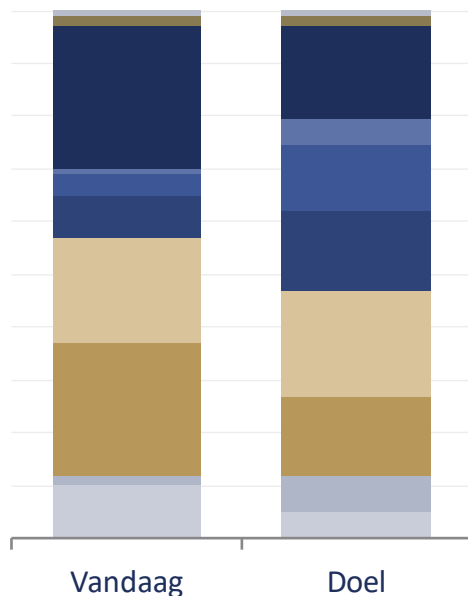


Asset class	Vandaag
Cash	10 %
Obligaties & verzekering	2 %
Investment vastgoed	25 %
Emotioneel vastgoed	20 %
Beursaandelen	8 %
Private equity	4 %
Private debt	1 %
Private holdings	27 %
Edelmetalen	2 %
Overig	1 %

Vandaag: vastgoed samen 45 % (investment 25 % + emotioneel 20 %), en 27 % in de eigen vennootschap. Een klassiek, sterk geconcentreerd ondernemersvermogen.

Het Vela Wealth Allocation Model — (2) waar willen we naartoe?

De doelallocatie: vastgoed gedoseerd, meer naar beursaandelen en private equity.

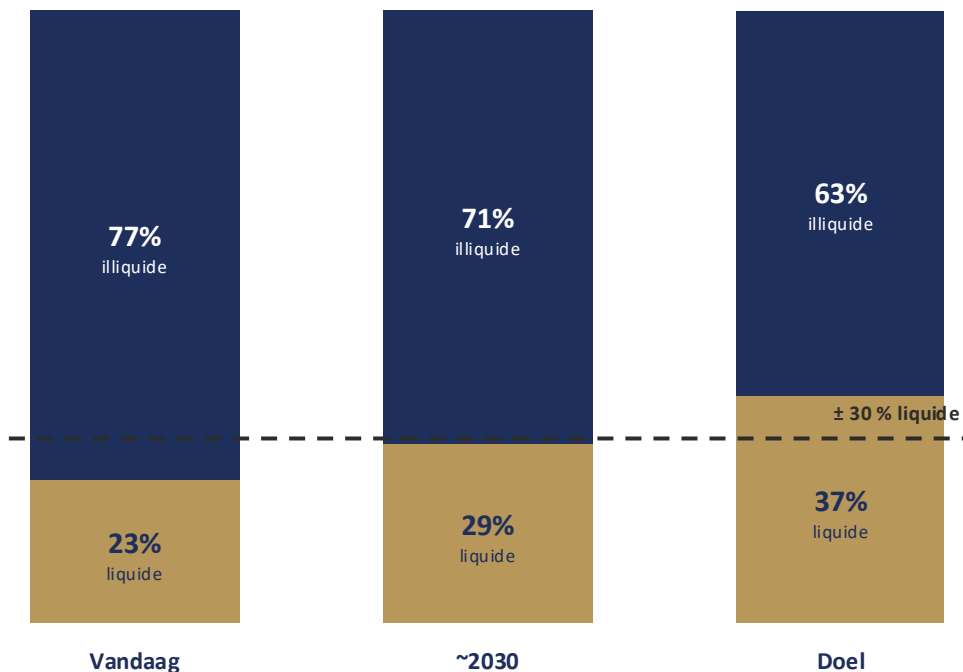


Asset class	Vandaag	Doel
Cash	10 %	5 %
Obligaties & verzekering	2 %	7 %
Investment vastgoed	25 %	15 %
Emotioneel vastgoed	20 %	20 %
Beursaandelen	8 %	15 %
Private equity	4 %	12.5 %
Private debt	1 %	5 %
Private holdings	27 %	17.5 %
Edelmetalen	2 %	2 %
Overig	1 %	1 %

Doel: vastgoed naar 35 %, beursaandelen 8 → 15 % en private equity 4 → 12.5 %. De richting, niet de bestemming.

... (3) de ene algemene regel die we wél hanteren: Liquiditeit.

De vraag is niet: “heeft u te veel vastgoed?” — maar de ondernemersvraag: hoeveel kunt u mobiliseren als het moet?



De vuistregel:

Ongeveer 30 % van het vermogen moet liquide kunnen zijn.

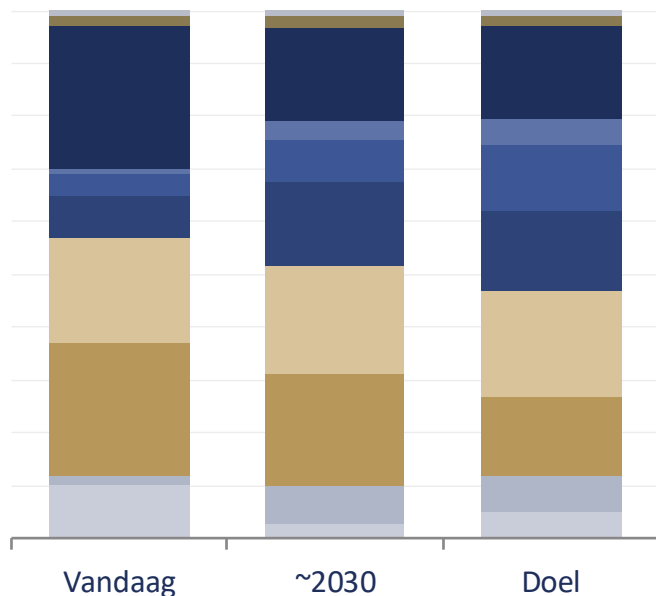
Illiquide = direct vastgoed, private equity, private debt, private holdings.

Liquide = cash, obligaties, beurs aandelen, edelmetalen.

Niet “minder stenen” als doel, maar **omdat een gezonde reserve mobiliseerbaar moet zijn voor kansen, opvolging en tegenslag.**

Het Vela Wealth Allocation Model — (4) wat ligt al vast?

De middelste kolom telt alle genomen/geplande beslissingen op — de delta toont wat er nog te beslissen valt.

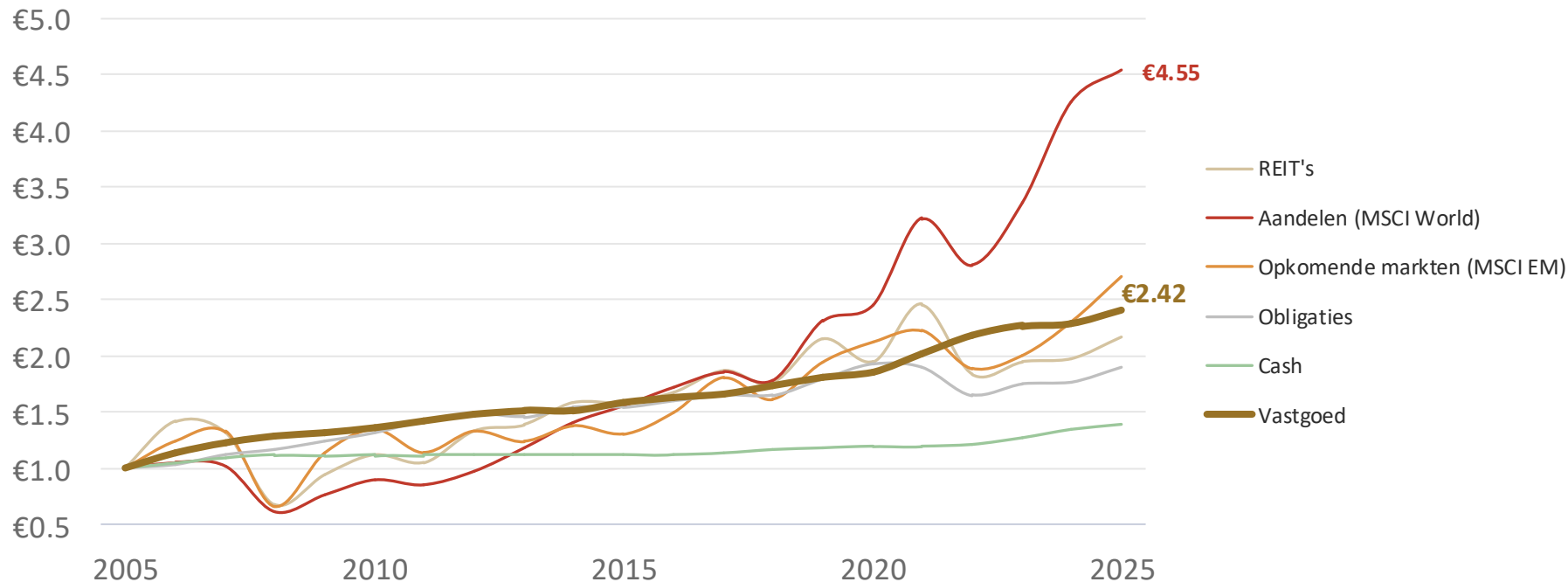


Asset class	Vandaag	~2030	Doel	Δ doel
Cash	10 %	2.8 %	5 %	+2.2 %
Obligaties & verzekering	2 %	7.2 %	7 %	-0.2 %
Investment vastgoed	25 %	21.1 %	15 %	-6.1 %
Emotioneel vastgoed	20 %	20.6 %	20 %	-0.6 %
Beurs aandelen	8 %	16 %	15 %	-1 %
Private equity	4 %	8 %	12.5 %	+4.5 %
Private debt	1 %	3.6 %	5 %	+1.4 %
Private holdings	27 %	17.5 %	17.5 %	0 %
Edelmetalen	2 %	2.1 %	2 %	-0.1 %
Overig	1 %	1 %	1 %	0 %

De Δ-kolom = nog te beslissen. Elke nieuwe investering wordt hieraan getoetst: brengt ze ons dichterbij of verder van de doelallocatie?

Eén euro, twintig jaar later: historische rendementen.

Hoe €1 sinds 2006 zou zijn geëvolueerd per assetklasse — vastgoed uitgelicht, de andere activa errond



Richting & structuur: de rendementsaannames per scenario

Verwacht jaarlijks rendement per assetklasse over een periode van 10 jaar — wat de projectie voedt. Geen belofte, wél expliciet.

Asset class	Tegenwind	Verwacht	Meewind
Cash	2 %	1 %	0 %
Obligaties & verzekering	3,5 %	2,5 %	1,5 %
Investment vastgoed	1 %	5,5 %	8 %
Emotioneel vastgoed	0 %	1,5 %	3%
Beursaandelen	2,5 %	6 %	7,5 %
Private equity	5 %	8,5 %	12,5 %
Private debt	2,5 %	6,5 %	8,5 %
Private holdings	5 %	7,5 %	15 %
Edelmetalen	5 %	5 %	5 %
Overig	-2,5 %	0 %	2,5 %

Strategie op basis van duidelijke KPI

Wat mag je per asset class verwachten in welk scenario?

Expliciete aannames maken keuzes vergelijkbaar over het hele vermogen.

Zo wordt een verzameling losse activa een échte strategie:

doordacht gealloceerd en bestand tegen verschillende toekomsten.

De keuze binnen de klasse is even bepalend als de keuze tussen klassen

“HET rendement van vastgoed” bestaat niet — en dat geldt voor elke assetklasse. De spreiding zit niet alleen tussen klassen, maar vooral in de juiste keuze erin.



Vastgoed

- sector: residentieel · logistiek · data · kantoor · retail
- prime ↔ secundair
- direct ↔ GVV / fonds



Private debt

- BDC ↔ closed-end fund
↔ direct lending
- senior ↔ mezzanine
- investment grade ↔ high yield



Beurs aandelen

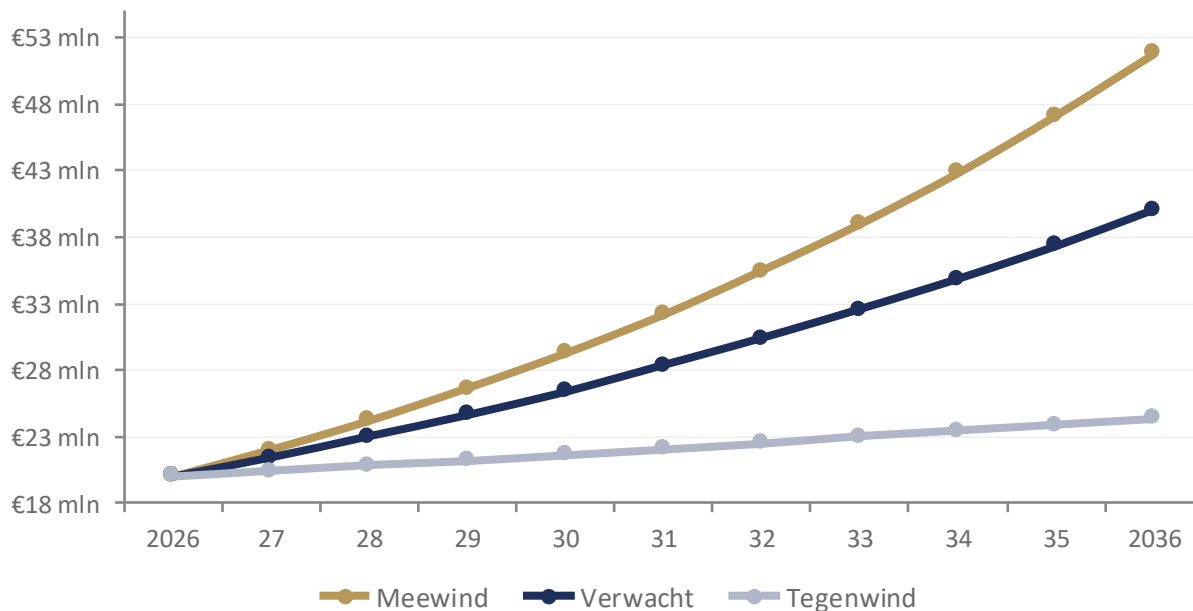
- passief / index ↔ actief
- mega-cap ↔ small & mid-cap
- factor / thematisch



Private equity

- mega-cap buy-out ↔ lower-mid-market
- primary ↔ secondary ↔ co-investment
- buy-out ↔ venture capital
- Continuation vehicles.

Het gaat over wat u doorgeeft — het vermogen tot 2036



€51,9 mln

Meewind scenario
(10% IRR)

€40,01 mln

Verwacht scenario
(7,2% IRR)

€24,4 mln

Tegenwind scenario
(2% IRR)

*Hetzelfde startvermogen van €20 mln, drie scenario's.
Het instrument maakt de lange termijn — en de
volgende generatie — tastbaar.*

Het verhaal van vanavond: Conclusie

01

Vastgoed verdient zijn plaats...

Drie fundamentele sterktes.

02

...maar heeft ook zijn valkuilen

Beheer en emotie.

03

Het reële rendement

Risk-return in balans

04

Het Vela Wealth Allocation Model

Strategie als kracht

05

Welke rol in uw vermogen?

"Een vermogen verdient ook een strategie."

Welke rol heeft vastgoed in uw gespreide vermogensallocatie — en hoe vult u ze in?