



α.s.r. real assets investment partners

Real assets vragen om meer
dan allocatie

Specialisatie als randvoorwaarde in een complexer wordende markt

a.s.r. real assets investment partners ziet specialisatie in real assets niet als organisatorische voorkeur, maar als randvoorwaarde. Wat dat betekent in de praktijk? De strategische asset allocatie bepaalt met hulp van de fiduciër manager de richting van de totale portefeuille van institutionele beleggers. Het bepaalt hoeveel, in welke beleggingscategorie en met welk rendementsdoel er geïnvesteerd wordt. Maar op het moment dat de keuze valt op vastgoed, infrastructuur en natural capital (hierna 'real assets'), begint een discipline waarvoor een generiek raamwerk onvoldoende houvast biedt. Markten, structuren, fondsmanagers, ESG: dit vraagt om iets anders dan breedte. Het vraagt om actieve en diepgaande expertise.

Het speelveld is veranderd

Real assets zijn allang niet meer 'iets erbij'. Voor veel institutionele beleggers vormen vastgoed, infrastructuur en natural capital zoals bos- en landbouw een bewuste strategische keuze: voor diversificatie, voor inflatie gerelateerde kasstromen en voor exposure naar de reële economie waarmee een tastbare bijdrage aan ESG-doelstellingen kan worden gerealiseerd. Tegelijkertijd is precies daar het speelveld veranderd. De centrale vraag is niet meer óf real assets passen in een portefeuille, maar hoe ze worden aangestuurd. De tijd dat enkel een brede, generalistische aanpak voldoende was, is ten einde. Investeren in real assets is een discipline op zich geworden, met specifieke waarderingsmethodieken, illiquiditeitsbeheer, governance rondom discretionaire bevoegdheden en besluitvorming die de volledige investeringscyclus bestrijkt, van committeren tot exit.

"De vraag is niet meer óf real assets passen in een portefeuille. De vraag is hoe ze worden aangestuurd."

Waarom generalisme vroeger logisch was en nu schuurt

Het model waarbij een generalistische (fiduciër) manager de gehele balans overziet, helpt om portefeuilles integraal aan te sturen op matching en return, op liquiditeit, renterisico en risicohouding. Die brede regie is essentieel en waardevol, maar voor de invulling van de real asset allocatie is specialisme noodzakelijk.

Real assets is namelijk een containerbegrip met een zeer heterogene invulling. De categorie bestaat uit uiteenlopende subsegmenten met elk hun eigen waarderingsdrivers, risico's en dynamiek. Wat 'vastgoed' heet is in werkelijkheid een verzameling markten, en 'infrastructuur' bestaat uit assets met verschillende regulatoire regimes, contractvormen en kasstroomprofielen.

Daar komt bij dat de grenzen tussen vastgoed, infrastructuur en natural capital steeds minder scherp worden, zie ook themavisie '[Integraal Portfolio Management](#)'. Datacenters vragen om energie- en netinfrastructuur. Woningbouw vraagt investeringen in mobiliteit, water en energievoorziening. En natural capital raakt vraagstukken rondom biodiversiteit, voedselzekerheid en de energietransitie. De belangrijkste investeringsopgaven van deze tijd laten zich daardoor niet meer vangen binnen één afzonderlijke asset class, maar vragen om een integrale benadering van real assets.

Juist die toenemende samenhang binnen real assets vergroot de behoefte aan specialistische kennis en regie. Het vraagt om een diep begrip van de onderliggende markten én het vermogen om verbanden tussen deze markten te leggen. Tegelijkertijd stellen regelgeving zoals SFDR en CSRD steeds hogere eisen aan consistente duurzaamheidsinformatie door de gehele keten. ESG verschuift daarmee van label naar een datavraagstuk dat direct raakt aan risicoanalyse, waardering en rapportage.

In zo'n omgeving wordt het verschil tussen exposure hebben en exposure beheersen steeds groter. Naarmate real assets complexer worden, verschuift de vraag van "Waarin beleggen we?" naar "Hoe organiseren we de regie daarover?" Juist daar ontstaat de toegevoegde waarde van een gespecialiseerde real assets manager versus een generalistisch fiduciër, door onafhankelijk betere keuzes te maken gedurende de volledige investeringscyclus.

Megatrends als kompas

Een bestendige aanpak begint niet bij een losse kans, maar bij een gestructureerde aanpak en robuust raamwerk. In de House View Real Assets 2027 identificeert a.s.r. real assets investment partners vier richtinggevende megatrends: Digitalisering & AI, Energietransitie & -zekerheid, Demografische verschuivingen en Reshoring & strategische autonomie. Van daaruit vertaalt a.s.r. real assets investment partners deze naar segmenten en thema's, toetst fundamentele vraag- en aanbodfactoren en waardering, en signaleert keuzes met betrekking tot kansen, risico's en implementatie.

Deze gedisciplineerde aanpak is juist in real assets cruciaal. De markt kent langere cycli, minder transparante prijsvorming en illiquide structuren. Dit raamwerk maakt keuzes herhaalbaar en toetsbaar, en helpt consistent te blijven wanneer sentiment omslaat, financieringscondities veranderen of regelgeving aanscherpt. Als voorloper op het gebied van ESG en impact is dat raamwerk voor a.s.r. real assets investment partners geen checklist, maar een integraal onderdeel van elke investeringsbeslissing.

a.s.r. real assets investment partners ziet fundamenteel kansen binnen real assets, met name in de segmenten die profiteren van structurele megatrends. Juist daar bestaat op lange termijn de sterkste combinatie van stabiele inkomstenstromen, schaarste, groeiende vraag en aantrekkelijke risico gecorrigeerde rendementen. Een raamwerk is echter pas waardevol als het zich vertaalt naar concrete investeringsbeslissingen. Uiteindelijk gaat het niet alleen om te bepalen waar kapitaal naartoe gaat, maar ook waarom.

“ Een raamwerk maakt keuzes herhaalbaar en toetsbaar. Dat is precies wat institutionele beleggers nodig hebben in een illiquide markt.”

Waar kapitaal landt: resilience, energietransitie en wonen

In tijden van onzekerheid is de aantrekkingskracht van real assets vaak intuïtief: tastbare assets, langjarige kasstromen en een duidelijke functie in de economie. Maar achter die intuïtie schuilen zeer concrete en uitdagende investeringsopgaven. Kapitaal vindt altijd haar weg, maar de vraag is alleen of het belandt op een plek die ook maatschappelijk iets toevoegt, zonder concessies te doen aan risico-rendement.

Neem elektriciteit. Het International Energy Agency verwacht de komende jaren een sterke groei van de elektriciteitsvraag, mede gedreven door de verdere digitalisering van de economie, de opkomst van AI en de groei van datacenters. De grootschalige stroomstoring in Spanje en Portugal in april 2025 illustreerde hoe kwetsbaar energienetwerken zijn in een tijdperk van versnelde energietransitie. Dat vertaalt zich naar een investeringsagenda in netcapaciteit, flexibiliteit en opslag zoals batterijsystemen.

Of neem wonen. De Europese Commissie schetst een structurele tekortsituatie en een investeringsopgave om de woningvoorraad betaalbaar, duurzaam en van betere kwaliteit te maken. In sommige Europese landen liggen de woonlasten voor kwetsbare huishoudens al boven de 60% van het netto besteedbaar inkomen, ruim boven de Europese norm van 40%.

In beide gevallen geldt dat rendement en relevantie samenkomen. Juist waar maatschappelijke opgaven en economische noodzaak elkaar versterken, ontstaan vaak de meest aantrekkelijke investeringskansen voor langetermijnbeleggers.

Waar a.s.r. real assets investment partners op dit moment kansen ziet

Segmenten waar structurele megatrends samenkomen met schaarste en aantrekkelijke waarderingen:

- ✓ Woningen & senior housing; aanhoudend structureel aanbodtekort
- ✓ Logistiek vastgoed; strategische locaties met beperkt nieuw aanbod
- ✓ Energie-infrastructuur; netverzwaring en batterijopslag, gedreven door elektrificatie en groeiende stroomvraag vanuit AI en datacenters
- ✓ Digitale infrastructuur; datacenters en glasvezelnetwerken
- ✓ Bosbouw; hout, carbon en biodiversiteit

Wat een specialist concreet anders doet

Specialisatie is geen abstracte claim, maar een andere manier van sturen. Het begint bij strategie. Op basis van de doelstellingen, risicohouding en portefeuillecontext van een klant vertaalt a.s.r. real assets investment partners structurele megatrends en marktinzichten naar een passende real assets allocatie. Geografische spreiding, sectoren en passende risicorendementsprofielen worden hierbij integraal meegenomen.

Vervolgens vertaalt a.s.r. real assets investment partners deze strategische uitgangspunten naar een concrete portefeuille. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar nieuwe investeringen, maar ook naar bestaande posities, implementatierisico's, doorlooptijden en liquiditeitskenmerken. Het doel is niet de theoretisch perfecte portefeuille, maar een portefeuille die daadwerkelijk uitvoerbaar is en past bij beleggingsovertuigingen van institutionele beleggers.

Selectie is in real assets een volwaardige investeringsbeslissing, geen inkoopproces. De kwaliteit van sourcing, asset-management, governance en teamstabiliteit bij een (fonds)manager bepaalt een belangrijk deel van het uiteindelijke resultaat en gelopen risico. Juist daarom beoordeelt a.s.r. real assets investment partners managers niet alleen op rendement, maar ook op hun vermogen om waarde te creëren over de volledige investeringscyclus.

Daarnaast helpt schaal om toegang te krijgen tot een breder investeringsuniversum. Langjarige relaties met (fonds)managers, kennis van de markt en het bundelen van beleggersbelangen leiden tot betere toegang, efficiëntere implementatie en sterkere uitgangspunten in gesprekken met managers. Hiermee wordt meer grip op de beleggingen tegen aantrekkelijke voorwaarden gerealiseerd.

Monitoring dient proactief en datagedreven uitgevoerd te worden. Zeker in private markten vereist dit diepgaande expertise. Met behulp van intern ontwikkelde tooling signaleert a.s.r. real assets investment partners trends en ontwikkelingen, bijvoorbeeld in relatie tot waardering, capex-prognoses, ESG-risico's en portefeuillesamenstelling. Zie ook: '[Publicatie Datagedreven beleggingsaanpak](#)'. Hierdoor kan a.s.r. real assets investment partners tijdig bijsturen en (fonds)managers kritisch bevragen en scherp houden, onafhankelijk van hun rapportagecyclus.

Engagement vormt het verlengstuk van deze monitoring. Door de structurele dialoog met fondsmanagers wordt actief gestuurd op governance, duurzaamheid, risicobeheer en operationele verbeteringen. Dit vraagt brede expertise en langjarige ervaring.

Rapportage vormt de brug tussen portefeuille, governance en besluitvorming. Institutionele beleggers hebben niet alleen behoefte aan inzicht in rendement, maar ook in risico's, liquiditeit, ESG-factoren en de voortgang ten opzichte van strategische doelstellingen. Heldere rapportages helpen om complexe real assets portefeuilles bestuurbaar en uitlegbaar te houden.

Governance is daarbij geen bijlage, maar een integraal onderdeel van het beleggingsproces. Structuurkeuzes, liquiditeitskenmerken en besluitvorming rondom illiquide beleggingen vragen om duidelijke kaders en transparantie. De verdere ontwikkeling van regelgeving, waaronder AIFMD II, onderstreept dit. Liquiditeitsinstrumenten, fondsstructuren en beleidskeuzes rondom illiquiditeit worden steeds explicieter onderdeel van het beleggingsontwerp. Juist in stressscenario's wordt zichtbaar hoe belangrijk vooraf gemaakte governance-afspraken zijn.

Real assets zijn arbeids- en kapitaalintensieve beleggingscategorieën. Ze vereisen specialistische kennis, ervaring en een omvangrijk team, aangevuld met een stevig internationaal netwerk om toegang tot en inzicht in wereldwijde markten te hebben. Dat is fundamenteel anders dan bij meer liquide en gestandaardiseerde beleggingscategorieën zoals beursgenoteerde aandelen en obligaties, waar een generalistische (fiduciair) manager de volledige regie wél effectief kan voeren en informatie transparanter voorhanden is.

“ Selectie in real assets is een uitdagende investeringsbeslissing. Dat vraagt om diepgaande kennis van teams, structuren en markten, niet om een inkoopproces.”

De menselijke factor: partnership als echte succesvoorwaarde

Real assets zijn langlopende beleggingen. Uitkomsten worden niet alleen bepaald door de initiële fondsselectie, maar zeker ook door jaren van actieve monitoring, engagement met fondsmanagers en koersvastheid wanneer markten onder druk staan. Juist daarom is partnership, zowel met de fondsmanager als met de institutionele belegger, geen zachte factor maar een harde randvoorwaarde. a.s.r. real assets investment partners werkt al meer dan vijftientig jaar samen met institutionele beleggers zoals pensioenfondsen, verzekeraars en family offices. Relaties die zijn gebouwd op transparantie, continuïteit en vertrouwen.

Wat a.s.r. real assets investment partners onderscheidt is een unieke combinatie van focus en wendbaarheid behorend bij een specialist, gedragen door het platform, de governance en de institutionele geloofwaardigheid van a.s.r., een van de grootste en meest duurzame verzekeraars van Nederland met meer dan 130 jaar beleggingservaring in real assets. Via langjarige klant- en managerrelaties en meer dan €12 miljard aan beheerd vermogen, heeft a.s.r. real assets investment partners toegang tot hetzelfde deel van de markt als de grootste institutionele spelers, maar combineert dit met de betrokkenheid, focus en specialistische kennis van een dedicated real assets team. Die combinatie stelt a.s.r. real assets investment partners in staat om dicht op de markt, fondsmanagers en klanten te opereren, zonder de belangen van de eindbelegger uit het oog te verliezen.

Dat is de combinatie waarvoor institutionele beleggers a.s.r. real assets investment partners al meer dan vijftientig jaar kiezen: de kracht van een specialist, ondersteund door het fundament van a.s.r.

Onder WtP is de rol van een specialist nog relevanter

In Nederland verschuift het pensioenstelsel richting individuele pensioenvermogens met meer transparantie, persoonlijke risicohouding en uitlegbaarheid richting individuele deelnemers. De DNB benadrukt de impact van de transitie. In zo'n omgeving wordt het belangrijker dat real assets niet alleen bijdragen aan rendement, maar ook bestuurbaar en consistent uitlegbaar zijn. Dat vraagt om duidelijke kaders: hoe passen real assets in de totale portefeuillestructuur, hoe worden risico's gemonitord, welke datastandaarden worden gehanteerd en hoe is de governance ingericht rondom illiquiditeit en structuurkeuzes. Specialistische regie is dan ook niet alleen een beleggingskeuze, maar zorgt onder het nieuwe pensioenstelsel voor uitlegbaarheid richting deelnemers.

Conclusie: specialisatie is geen luxe, maar randvoorwaarde

De centrale stelling blijft overeind: real assets vragen om meer dan allocatie. De toenemende verwevenheid van vastgoed, infrastructuur en natural capital, gecombineerd met hogere eisen op het gebied van data, duurzaamheid, governance en rapportage, vraagt om een specialistische benadering gedurende de volledige investeringscyclus.

De toegevoegde waarde verschuift daarmee van louter allocatie naar regie: van strategie en implementatie tot selectie, monitoring, engagement en governance. Juist daar wordt het verschil gemaakt tussen exposure hebben en exposure beheersen.

En uiteindelijk gaat het om meer dan rendement alleen. De maatschappelijke investeringsopgaven van deze tijd, in energie, wonen, zorg en natural capital, vragen om kapitaal dat niet alleen wordt geïnvesteerd, maar ook daadwerkelijk wordt beheerst.

Een specialist maakt dat verschil. Door diepgaande marktkennis te combineren met een gestructureerd beleggingsproces, actieve monitoring en nauwe samenwerking met klanten en fondsmanagers. Daarmee worden real assets niet alleen een bron van rendement, maar ook een robuuste en uitlegbare bouwsteen in de portefeuille van morgen.

Dat is de rol die a.s.r. real assets investment partners al meer dan vijftientig jaar vervult voor institutionele beleggers. Bent u benieuwd wat dat in de praktijk voor uw portefeuille betekent? a.s.r. real assets investment partners gaat graag het gesprek aan.

Auteurs:



Almar Rietberg
hoofd Client Solutions
almar.rietberg@asr.nl



Elsbeth Bloemert
senior relatiemanager
elsbeth.bloemert@asr.nl

Disclaimer

Dit is een publicitaire mededeling bestemd voor professionele beleggers. Beleggen brengt risico's met zich mee. U kunt uw geld verliezen. Behaalde resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Bij het maken van beleggingsbeslissingen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken en doelstellingen van het beleggingsproduct, zoals beschreven in het prospectus van het beleggingsproduct. a.s.r. real assets investment partners is een handelsnaam van ASR Real Estate B.V. en is opgenomen in het register van de AFM. Meer informatie over beleggingsdienstverlening van a.s.r. real assets investment partners vindt u hier: www.asrinvestmentpartners.nl. Dit bericht is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat informatie in dit bericht niet volledig of niet volledig juist is. Aansprakelijkheid als gevolg van deze publicitaire mededeling wordt niet aanvaard.

Publicatiedatum: september 2026

α.s.r.

Archimedeslaan 10

3584 BA Utrecht

www.asrinvestmentpartners.nl

ASR Real Estate B.V., KVK 06083831 Utrecht