

Ranglijst professionele vastgoedbeleggers over periode 1999-2005

Laatste zes jaar treedt aanzienlijke schaalvergroting op in beleggingen

De professionalisering in het vastgoedbeleggingsbeleid heeft de laatste jaren geleid tot een aanzienlijke schaalvergroting op de vastgoedmarkt. John Gebraad van het CBS kwantificeert de schaalvergroting in dit artikel aan de hand van de door Vastgoedmarkt vastgestelde ranglijst van professionele beleggers in vastgoed over de periode 1999-2005. Het ABP had als koploper in 2000 nog 13 procent van de vastgoedmarkt in bezit, dat is de helft van het marktaandeel van de koploper in 2005, ING Real Estate. De groep beleggers met een vastgoedportefeuille van meer dan 5 miljard euro heeft zijn marktaandeel vergroot van 34 procent naar 56 procent. Het marktaandeel van de beleggers met een vastgoedportefeuille tot 1 miljard euro is meer dan gehalveerd tot 10 procent.

Al geruime tijd zijn er geluiden te horen dat er sprake is van een schaalvergroting in de vastgoedsector. De schaalvergroting heeft als belangrijkste achtergrond de professionalisering in het vastgoedbeleggingsbeleid. Dit heeft op verschillende manieren geleid tot concentratie van vastgoed. Zo hebben diverse beleggers hun direct vastgoed samengevoegd in een afzonderlijke eenheid, zoals bijvoorbeeld Amvest en Altera. Verder zijn er diverse overnames geweest waardoor kleinere fondsen als Rodamco Retail Nederland, Winkelfonds Nederland, Pays-Bas Property Fund en Capa City Realty door grotere fondsen zijn opgeslokt. Een derde verschijningsvorm van concentratie is de vorming van organisaties voor assetmanagement die vastgoed voor verschillende partijen beheren.

In dit artikel wordt de schaalvergroting gekwantificeerd aan de hand van de door Vastgoedmarkt jaarlijks vastgestelde ranglijst van professionele beleggers in vastgoed (de laatste in september 2006 - red.). De gegevens uit deze lijst maken het mogelijk de invloed van de grote beleggers op de vastgoedmarkt te onderzoeken¹⁾. Daarvoor zijn eerst de beleggers van de ranglijst vanaf 1999 verdeeld over drie groottegroepen.

Drie groottegroepen

De grote vastgoedbeleggers bezitten een vastgoedportefeuille van minimaal 5 miljard euro, de middelgrote een vastgoedportefeuille tussen de 1 en de 5 miljard euro en de kleine een vastgoedportefeuille tot 1 miljard euro. Vervolgens is gekeken naar de omvang van elke groep in verhouding tot de totale vastgoedportefeuille van de ranglijst. Daarbij zijn op de gegevens voor 1999 tot en met 2003 enkele correcties toegepast om te zor-

gen voor vergelijkbare gegevens voor de periode 1999-2005.

Het eerste voorbeeld van deze correcties betreft de in de lijst van 2005 toegevoegde vastgoedmaatschappen. Deze maatschappen zijn nu ook toegevoegd aan de uitkomsten over 1999-2004. Een tweede voorbeeld is de toevoeging in de lijst van 2004 van pensioenfondsen die hun vastgoed laten beheren door Achmea of Interpolis. De uitkomsten voor de eerdere jaren zijn gecorrigeerd voor de toegevoegde fondsen. Een derde voorbeeld betreft het vastgoedbezit van Achmea Vastgoed, waarvoor de ranglijst van 2003 een hogere uitkomst geeft in verband met voor derden beheerd vastgoed. De uitkomsten voor de eerdere jaren zijn hiervoor naar boven bijgesteld.

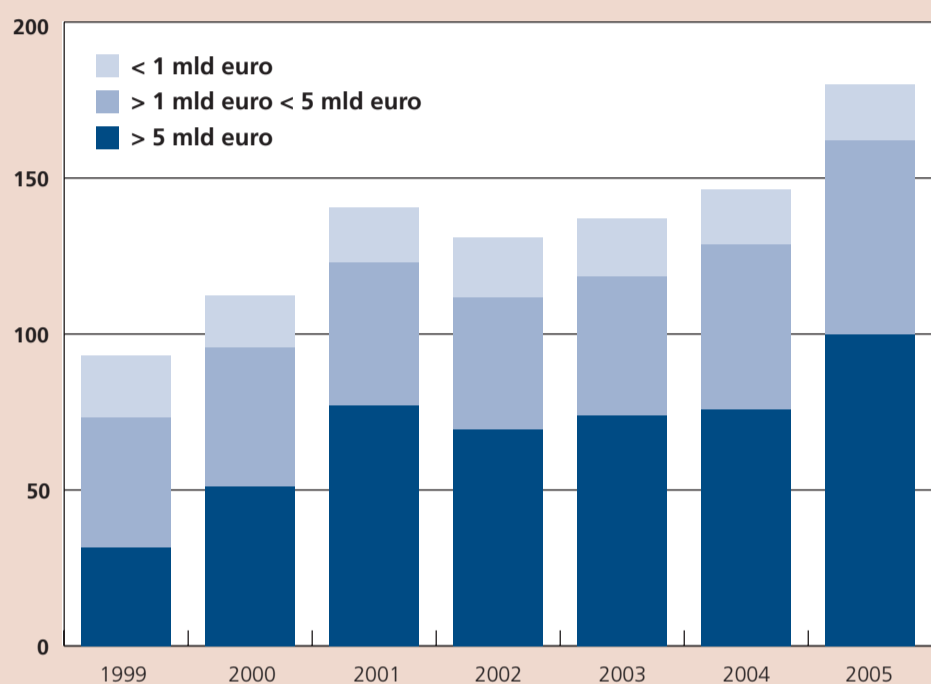
Aandeel grote beleggers stijgt

Het aandeel van beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro is toegenomen van 34 procent in 1999 naar 56 procent in 2005 (tabel 1). Deze toename is vooral in 2000 en 2001 gerealiseerd. Voor een belangrijk deel heeft dit te maken met enkele beleggers die de grens van 5 miljard euro voorbij zijn gegaan, te weten Rodamco North America en Rodamco Europe in 2000 en Redevco en Achmea Vastgoed in 2001. De totstandkoming van ING Real Estate als organisatie voor assetmanagement heeft een belangrijk aandeel in de schaalvergroting in 2001.

Vanaf 2002 zijn de verschuivingen in de marktaandelen vergeleken met die in eerdere jaren gering. Voor een deel heeft dit te maken met het wegvallen van enkele grote en middelgrote beleggers door overnames, te weten Rodamco North America en Haslemere

Lees verder op pagina 29

Transformatie index in meerjarig perspectief



Bron: Vastgoedmarkt september 2006; uitkomsten t/m 2003 zijn herberekend

Vastgoedportefeuille professionele beleggers verdeeld naar omvang

Tabel 1

Omvang vastgoedportefeuille	2004 Mld euro	2005 Mld euro	1999 %	2000 %	2001 %	2002 %	2003 %	2004 %	2005 %
> 5 miljard euro	75,9	100,0	33,9	45,6	54,8	52,9	54,0	51,9	55,6
> 1 miljard euro < 5 miljard euro	52,9	62,1	44,8	39,5	32,6	32,2	32,4	36,1	34,5
< 1 miljard euro	17,6	17,7	21,4	14,9	12,5	14,9	13,6	12,0	9,8
Totaal	146,4	179,8	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Top 5	69,9	93,3	38,3	40,7	43,0	44,6	45,4	47,7	51,9
Koploper (ABP t/m 2000; ING RE v.a. 2001)	30,9	47,1	13,5	13,1	17,5	18,3	19,2	21,1	26,2

Bron: Vastgoedmarkt

Ranglijst professionele vastgoedbeleggers

Tabel 2

Rang 2005	Rang 2004	Vastgoedbelegger	Mln euro 2004	Mln euro 2005	Als % van het totaal (cumulatief)	Rang 2005	Rang 2004	Vastgoedbelegger	Min euro 2004	Mln euro 2005	Als % van het totaal (cumulatief)
1	(1)	ING Real Estate	30.870	47.070	26,2	27	(24)	Philips Pensioenfondsen	1.348	1.270	86,1
2	(2)	ABP	18.747	22.106	38,5	28	(29)	Q-Park	1.062	1.271	86,8
3	(3)	Rodamco Europe	7.518	9.095	43,5	29	(34)	Altera	901	1.254	87,5
4	(5)	PGGM	6.049	8.198	48,1	30	(25)	Spoorwegpensioenfondsen	1.318	1.228	88,2
5	(4)	Fortis	6.752	6.841	51,9	31	(32)	KLM Pensioenfondsen	986	1.205	88,9
6	(6)	Redevco	6.000	6.700	55,6	32	(31)	Kroonenberg Groep	1.000	1.200	89,5
7	(7)	Pensioenfondsen Bouwinvest	4.825	4.928	58,4	33	(30)	Nieuwe Steen	1.035	1.119	90,2
8	(9)	Corio	3.916	4.543	60,9	34	(33)	AZL Groep	907	881	90,6
9	(8)	Vesteda	4.106	4.230	63,2	35	(36)	Breevast	842	880	91,1
10	(10)	Achmea Vastgoed	3.600	4.173	65,6	36	(37)	Dela	771	830	91,6
11	(19)	Bouwfonds Asset Management	1.700	3.600	67,6	37	(35)	Staal Bankiers	884	717	92,0
12	(11)	Interpolis vastgoed	3.322	3.511	69,5	38	(48)	Artsen Pensioenfondsen	436	702	92,4
13	(12)	Pensioenfondsen Metaal en Technische bedrijfstakken	2.866	3.501	71,5	39	(38)	Pensioenfondsen KPN/TPG	624	662	92,8
14	(15)	MPC/Hanzevast	2.245	2.630	72,9	40	(52)	Westplan	384	642	93,1
15	(13)	VastNed Groep	2.528	2.527	74,3	41	(43)	Pensioenfondsen Grafische Bedrijven	478	608	93,4
16	(14)	Aegon	2.322	2.423	75,7	42	(40)	Ibus	519	581	93,8
17	(16)	Wereldhave	2.065	2.323	77,0	43	(46)	Euro American Investors	453	572	94,1
18	(20)	Eureko Achmea/Interpolis	1.673	2.267	78,2	44	(51)	Global Estate Investments	389	567	94,4
19	(17)	Delta Lloyd	1.901	1.891	79,3	45	(39)	Unileverpensioenfondsen Progress	547	552	94,7
20	(22)	ABN Amro Property Funds	1.446	1.836	80,3	46	(45)	Pensioenfondsen Rabobank	462	528	95,0
21	(18)	Amvest	1.703	1.812	81,3	47	(42)	Zom Inc.	483	526	95,3
22	(21)	Pensioenfondsen Metalelectro	1.655	1.576	82,2	48	(58)	Atlantic Realty Players	329	490	95,6
23	(23)	Pensioenfondsen Landbouw	1.444	1.517	83,0	49	(44)	Pensioenfondsen Detailhandel	466	485	95,8
24	(27)	F&C Netherlands	1.300	1.500	83,9	50	(41)	Pensioenfondsen Koopvaardij	484	484	96,1
25	(26)	Eurocommercial properties	1.306	1.498	84,7						
26	(28)	Kantoren Fonds Nederland	1.243	1.283	85,4						
Totaal									146.419	179.832	

Bron: Vastgoedmarkt

Van den Bruele en Kaufman nu actief met City Development

‘Johan en Pim ontwikkelen weer’

In 2004 verkochten Johan van den Bruele en Pim Kaufman hun tweede belang van 50 procent in de naar hen genoemde ontwikkelaar Van den Bruele Kaufman (BK) aan BAM, die daarmee volledig eigenaar werd. Van den Bruele Kaufman was tot dan vooral een dominante ontwikkelaar in de regio Utrecht en was verder zeer actief in de regio Amsterdam/Schiphol/Hoofddorp met een jaaromzet van ongeveer 50 miljoen euro. In het verkoopcontract met BAM stond, dat het duo de volgende vijf jaar als ontwikkelaar in Nederland niet meer aan de slag mocht. Die behoefte had het duo ook niet, want het had het al druk genoeg met zijn private beleggingsportefeuille (Maliebaan Vastgoed) en andere, meer branchevremde activiteiten. Maar het tweetal is weer terug op de ontwikkelingsmarkt, deze keer onder de naam City Development. En nog niet in Nederland, want een contract blijft voor hen altijd een contract.

Het bloed kruipt waar het niet gaan kan, zeker het bloed van een rasechte ontwikkelaar. Halverwege vorig jaar stapten Johan van den Bruele en Pim Kaufman als mede-investeerders met een klein belang in de ontwikkeling van een winkelcentrum in het Duitse Aken. Maar al snel besloot het tweetal, toen het niet goed ging met de plannen, een meerderheidsbelang in het project te nemen en de ontwikkeling ook daadwerkelijk naar zich toe te trekken. ‘Eigenlijk is het ontwikkelen toch het leukste wat er is. We gaan dus weer met volle vaart aan de slag. Voorlopig nog even alleen in Duitsland, maar je weet nooit wat er hierna langs komt’, bevestigt Kaufman met enthousiasme.

Met enige verbazing hadden ze de publicatie gelezen in zowel Vastgoedmarkt van oktober 2006 als in de Expo Real-special van VGM/Real Estate in dezelfde maand. ‘Dutch developers dominate the retail market in Aachen’, viel er te lezen met veel aandacht voor een beoogd nieuw winkelcentrum, de Kaiserplatz Galerie, in het hartje van de historische stad op de Zuid-Limburgse grens. In de twee artikelen werden de namen van de Nederlandse private investeerders – en een Oostenrijker! – in dat project overigens niet genoemd.

Van den Bruele: ‘Ik werd vorig jaar benaderd door iemand, die samen met een paar andere private investeerders met de bekende Duitse architect professor Hans Kahlen afspraken had gemaakt over een winkelproject in Aken, de Kaiserplatz Galerie. Nee, ik noem geen namen van de andere investeerders. Ik wilde hen alleen maar helpen, want ik was op dat moment ook niet zo geïnteresseerd in een nieuw ontwikkelingstraject. Wat doe je dan in zo’n geval. Je belt je maatje van weleer en vraagt of hij ook mee doet. Toen echter duidelijk werd, dat de andere investeerders niet in staat bleken om het project verder van de grond te tillen, hebben we het project naar ons toetrokken. In overleg met professor Kahlen zijn de andere investeerders uitgekocht en hebben we een nieuwe onderneming opgericht.’

Kaufman: ‘We hebben wat gegoogled en kwamen tot de ontdekking dat de naam City Development nog niet was geclaimd. Dus onze onderneming heet City Development.

Kahlen heeft hierin een derde en wij de overige twee derde. Kahlen heeft ook zijn bedrijf Bauplanungsgesellschaft ingebracht. Tot een aantal jaren geleden was hij een van de belangrijkste ontwikkelaars en architectenbureaus van Duitsland. Om puur persoonlijke redenen is het met zijn bedrijf een tijdje niet zo goed gegaan. Maar hij is nog altijd een top-architect met een enorme reputatie in Duitsland. De twaalf personeelsleden van zijn bureau zijn in City Development ondergebracht.’

Doorstart

Met de deels nieuwe eigenaren maakt Kaiserplatz Galerie aan de Adalbertstrasse een doorstart. Kaufman: ‘Kahlen heeft het aanvankelijke ontwerp aangepast, dus we kunnen nu nieuwe tekeningen presenteren. Het plan ziet er uiterlijk dus wat anders uit dan wat Vastgoedmarkt eind vorig jaar publiceerde. Het terrein beslaat 1 hectare, maar daarop waren 25 verschillende eigenaren en huurders van winkels en woningen gevestigd. We hebben inmiddels alle grond in handen en overeenstemming bereikt met vijftien huurders over het beëindigen van het huurcontract. Met de overige tien hopen we snel tot

Eigenlijk is ontwikkelen toch het leukste wat er is

een akkoord te komen. In ieder geval beginnen we in februari met de sloop van de voormalige Gloria-bioscoop.’

Van den Bruele: ‘Het is een binnenstedelijke ontwikkeling. Daarom is het van belang dat het gemeentebestuur het project volledig ondersteunt. We verwachten dat we na de zomervakantie kunnen beginnen met de bouw. Eind 2009 moet het project klaar zijn.’

De Kaiserplatz Galerie bestaat uit 30.000 m² winkelruimte en een parkeergarage voor

beeld op van de toename in de periode 1999-2005 dan het beeld voor de beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro. Verder zorgt het feit dat de top 5 alleen in 1999 een belegger heeft die onder de grens van 5 miljard euro blijft voor een veel lagere toename in zowel 2000 als gedurende de gehele periode 1999-2005.

Als alleen wordt gekeken naar de periode 2000-2005, heeft de top 5 zelfs een grotere stijging van het marktaandeel dan de beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro.

Ook voor de koploper van de lijst is een duidelijke schaalvergroting zichtbaar. Het ABP had als koploper in 2000 nog 13 procent van de vastgoedmarkt in bezit, dat is de helft van het marktaandeel van de koploper in 2005, ING Real Estate. De verdubbeling van het marktaandeel van de koploper van de lijst is voor de helft in 2005 behaald.

In de vastgoedsector, zoals aangegeven in de ranglijst van Vastgoedmarkt, heeft zich in de periode 1999 – 2005 een aanzienlijke schaalvergroting voorgedaan. De koploper van de



Kaiserplatz Galerie aan de Adalbertstrasse in Aken maakt met de deels nieuwe eigenaren een doorstart.

minimaal 750 auto's. Kaufman: ‘In principe is 50 procent voorverhuurd. Nee, ook hier noemen we nog geen namen. Eerst willen we de definitieve handtekeningen. Dat is netter tegenover de huurders.’ Voor het aantrekken van huurders zijn Van den Bruele en Kaufman een verbintenis aangegaan met de consultant Thomas Dörr van Confort Immobilien in Düsseldorf. ‘Wij kennen hem uit de tijd dat hij nog landendirecteur Duitsland was voor Multi/MDC. Dörr kent de Duitse retailsector als geen ander.’

Bang dat de andere 50 procent niet voor de zomer zal zijn voorverhuurd, zijn Kaufman en Van den Bruele niet: ‘We willen eerst rond zijn met de anchor-huurders. We worden ook benaderd door lokale retailers die maar al te graag willen instappen. Voor ons is het van belang een juiste branchemix te krijgen. We mikken ook op het hogere segment. Daarom hebben we geen haast.’

Van den Bruele en Kaufman ontwikkelen dit project niet voor de eigen portefeuille en ook niet op risico. ‘Daarvoor is het te groot. Dit is iets met een lange doorlooptijd. Met een beleggingswaarde van ongeveer 170 miljoen euro ontwikkelen we Kaiserplatz Galerie echt voor de markt. We hebben uit beleggerskringen al een aantal telefoontjes ontvangen en gaan er vanuit dat de eindbelegger bekend is,

voordat we met de bouw beginnen. Kijk, we kunnen ons financieel het nodige veroorloven. Tot nu toe hebben we alles uit eigen middelen gefinancierd en dat maakt het ons mogelijk snel en doeltreffend te opereren.’

Gat in de markt

Zijn ze niet bang dat een nieuw winkelcentrum in het centrum van Aken net iets te veel van het goede is. TCN Property Projects Charlemagne ontwikkelt op dit moment Aachen Arkaden en heeft met Trend Box – ook in het centrum – nog een ander ijzer in het vuur. En wat te denken van de concurrentie van steden als Düsseldorf, Keulen, Heerlen en Maas-tricht? Kaufman: ‘Nee, die concurrentie vrezen we niet. Aachen Arkaden en Trend Box richten zich op een heel ander segment van de markt en Aken ontbeert juist een goed winkelcentrum dat kan concurreren met die andere steden. Nu is het zo, dat de inwoners van Aken wel zijn gedwongen hun toevlucht te nemen tot buurstedes – al dan niet over de grens. Met Kaiserplatz Galerie vullen we dus een gat in de markt in.’

Betekent de Kaiserplatz Galerie dat Johan en Pim weer helemaal terug zijn op het ontwikkelingspad? Van den Bruele: ‘Bij de definitieve verkoop van Van den Bruele Kaufman aan BAM is vastgelegd dat we in Nederland vijf jaar lang niet als ontwikkelaars aan de slag konden. Maar we hebben nu de smaak weer te pakken en kunnen contractueel wel aan de gang in Duitsland. We hebben in Aken ook twee kantoorgebouwen gekocht die we willen herontwikkelen tot seniorenwoningen. Dat is wel voor de eigen portefeuille. Daarnaast hebben we in Aken nog een paar winkelpanden overgenomen, dus buiten het gebied waar de Kaiserplatz Galerie komt.’

Kaufman: ‘Maar daarmee houdt het wat ons betreft niet op. We weten hoe belangrijk het is dat je als ontwikkelaar over lokale kennis beschikt. Met Kahlen en Dörr en hun teams hebben we die lokale kennis in huis. We zijn nu bezig met een acquisitie in Düsseldorf van een stukje stadscentrum, waar we ook grote plannen voor hebben. Niet dat we nu in heel Duitsland aan de slag moeten. We denken dat er nog genoeg witte plekken zijn in Noord-Rijnland-Westfalen. Een of twee grote projecten en wat kleintjes daarom heen. Zo hebben we eigenlijk altijd in Nederland geopereerd en zolang we ontwikkelen leuk vinden, blijven we dit doen.’

JOHN GEBRAAD

Drs. J.L. Gebraad is als statistisch onderzoeker werkzaam bij het CBS, sector Financiële instellingen en Overheid. De ranglijst van vastgoedbeleggers die jaarlijks in Vastgoedmarkt van september wordt gepubliceerd, is opgesteld door Dirk Rempelman. Door het CBS vastgestelde gegevens over vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers worden gepubliceerd op de website van het CBS.

Noot

1) Het betreft hier de vastgoedmarkt exclusief het vastgoed dat in bezit is van beleggers met een portefeuille van minder dan 250 miljoen euro.

Schaalvergroting in vastgoedbeleggingen

Vervolg van pagina 26

in 2002 en Uni-Invest in 2003. De verzelfstandiging van F&C Netherlands uit Achmea Vastgoed heeft gezorgd voor een verschuiving in 2004 van de grote naar de middelgrote beleggers. De combinatie maakt in 2003 deel uit van de grote beleggers, terwijl de twee afzonderlijke delen in 2004 tot de middelgrote beleggers behoren. Zonder genoemde overnames en verzelfstandiging was alleen in 2002 sprake geweest van een lichte tempering in de schaalvergroting.

Invloed top 5

De schaalvergroting is ook af te lezen uit de invloed van de top 5 van vastgoedbeleggers. De top 5 heeft zijn marktaandeel in de vastgoedmarkt¹⁾ vergoot van 38 procent in 1999 naar 52 procent in 2005. Het doorbreken van de grens van 5 miljard euro speelt hier geen rol. Dit levert voor de top 5 een gelijkmatiger