

Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers over 1999-2007

# Proces van schaalvergroting onder vastgoedbeleggers zet door in 2007

Het proces van schaalvergroting van vastgoedbeleggers heeft zich ook in 2007 voortgezet. De overname van Rodamco Europe door Unibail en de groei van Bouwfonds Asset Management van een middelgrote naar een grote belegger zijn de belangrijkste oorzaken. In de twee jaren daarvoor zijn de bepalende ontwikkelingen: de groei van de koploper ING Real Estate, de fusie van Achmea en Interpolis in 2005 en de groei van Corio van een middelgrote naar een grote belegger in 2006.

Schaalvergroting speelt al langere tijd op de vastgoedmarkt. Dit gebeurt op verschillende manieren. Verscheidene pensioenfondsen hebben hun direct vastgoed samengevoegd in een afzonderlijke eenheid. Op deze manier zijn Amvest, Altera en Vesteda ontstaan. Een andere vorm van concentratie betreft de vorming van assetmanagementorganisaties die vastgoed voor verschillende partijen beheren. De belangrijkste voorbeelden hiervan zijn ING Real Estate en Achmea Vastgoed. Overnames en fusies spelen ook een belangrijke rol. Doordat de analyse zich richt op de Nederlandse markt hebben overnames en fusies niet alleen een stuwend, maar ook een remmend effect. Fusies van Nederlandse vastgoedbeleggers versterken en overnames door buitenlandse marktpartijen verzwakken het proces van schaalvergroting. Ten slotte zorgt

ook een snellere groei van de grote beleggers vergeleken met die van de kleine(re) beleggers voor schaalvergroting.

## Methodiek en correcties

In dit artikel wordt de schaalvergroting gekwantificeerd aan de hand van de door Vastgoedmarkt vastgestelde ranglijst van grote Nederlandse beleggers in vastgoed (tabel 1). De gegevens uit deze lijst maken het mogelijk onderzoek te doen naar de invloed van de grote beleggers op de vastgoedmarkt<sup>1)</sup>. Daarvoor zijn eerst de beleggers van de ranglijst vanaf 1999 verdeeld over 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 2005 enkele correcties toegepast om te zorgen voor vergelijkbare gegevens voor de periode 1999-2007. Het betreft correcties voor in de lijst van 2007 toegevoegde beleggers die ook voor eerdere jaren voldoen aan de criteria van de ranglijst, te weten VastNed Retail, VastNed O/I, Cordares, Pensioenfondsen ING,

Pensioenfondsen KPN, Pensioenfondsen TPG. Voor 2006 is een correctie toegepast in de uitkomst van Unibail-Rodamco. Deze combinatie is ontstaan in 2007, en daarom is voor 2006 het vastgoedbezit van Rodamco Europe genomen en niet dat van de combinatie<sup>2)</sup>.

## Aandeel grote beleggers stijgt

De schaalvergroting komt door een toename van het aandeel van beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro van 34 procent in 1999 naar 72 procent in 2007 (tabel 2). In 2000 en 2001 is sprake van een forse toename doordat enkele beleggers de grens van 5 miljard euro hebben overschreden. In 2002, 2003 en 2004 stokt de schaalvergroting door het wegvallen van enkele grote en middelgrote beleggers door overnames – te weten Rodamco North America en Haslemere in 2002 en Uni-Invest in 2003 – en de verzelfstandiging van F&C Netherlands uit Achmea in 2004. Vanaf 2005 gaat het marktaandeel van beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro fors omhoog. In drie jaar tijd stijgt hun marktaandeel van 55 procent naar 72 procent. Voor 2005 en 2006 zorgt vooral

Top 5 vergroot  
marktaandeel naar  
54 procent

Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers 2007 (in mln euro)					Tabel 1						
Rang 2007	Rang 2006	2006	2007	als % van het totaal (cumulatief)	Rang 2007	Rang 2006	2006	2007	als % van het totaal (cumulatief)		
1	1	ING Real Estate	65.578	71.857	27,3	41	28	F&C Netherlands	1.400	866	93,2
2	5	Unibail-Rodamco <sup>1)</sup>	10.582	24.773	36,7	42	41	Pensioenfondsen Grafische Bedrijven	740	763	93,5
3	2	Algemene Pensioen Groep APG (ABP)	26.659	23.601	45,7	43	43	Pensioenfondsen Rabobank	687	744	93,7
4	4	Pensioenfondsen Zorg en Welzijn (PGGM)	10.847	12.248	50,3	44	42	Hanzevast Capital	715	740	94,0
5	3	ING Group	12.276	10.399	54,3	45	48	Annexum Invest	607	650	94,3
6	6	Syntus Achmea Vastgoed	8.531	9.790	58,0	46	52	Ibus Asset Management	573	617	94,5
7	7	Redevco	6.800	7.600	60,9	47	47	Pensioenfondsen Beroepsvervoer	614	614	94,7
8	8	Fortis	6.009	6.497	63,4	48	50	Pensioenfondsen Woningcorporaties	592	592	95,0
9	10	Corio	5.459	6.460	65,8	49	53	Unileverpensioenfondsen Progress	551	587	95,2
10	9	Pensioenfondsen Bouwinvest	5.713	5.853	68,0	50	61	NS Poort/Vasloc Beheer	455	557	95,4
11	11	Aegon	5.061	5.534	70,1	51	59	Pensioenfondsen Hoogovens	474	557	95,6
12	14	Bouwfonds Asset Management	4.027	5.000	72,0	52	46	Staal Bankiers	646	548	95,8
13	12	Vesteda	4.482	4.934	73,9	53	57	Zeeland Investments Beheer	475	540	96,0
14	13	Metaal en Techniek (Mn Services)	4.075	4.297	75,5	54	51	Pensioenfondsen Akzo Nobel	588	539	96,2
15	16	Q-Park	3.011	3.471	76,9	55	54	Pensioenfondsen Detailhandel	537	537	96,4
16	15	Eureko Achmea/Interpolis	3.315	3.366	78,1	56	68	Homburg Participaties	377	521	96,6
17	17	VastNedgroep	2.780	3.283	79,4	57	58	Vastgoed Syndicering Nederland	475	513	96,8
18	18	Wereldhave	2.555	2.708	80,4	58	56	Pensioenfondsen KPN	480	506	97,0
19	22	Eurocommercial Properties	1.950	2.427	81,3	59	62	Pensioenfondsen TPG	450	504	97,2
20	19	Delta Lloyd	2.232	2.331	82,2	60	72	SNS Reaal	334	504	97,4
21	23	Breevast	1.797	2.115	83,0	61	49	Pensioenfondsen Koopvaardij	598	503	97,6
22	21	Amvest	1.965	2.109	83,8	62	64	Newomij	430	450	97,8
23	24	VastNed Retail	1.731	2.093	84,6	63	63	Pensioenfondsen Slagersbedrijf	441	441	97,9
24	30	Kroonenberg Groep	1.300	1.800	85,3	64	67	Pensioenfondsen Schildersbedrijf	408	438	98,1
25	25	Pensioenfondsen Landbouw	1.604	1.710	86,0	65	65	Pensioenfondsen UWV	408	435	98,3
26	27	Pensioenfondsen Metalelektro	1.481	1.604	86,6	66	55	Euro American Investors	515	418	98,4
27	31	Kantoren Fonds Nederland	1.285	1.600	87,2	67	66	Holland Immo Groep	408	400	98,6
28	29	Altera	1.336	1.414	87,7	68	38	Philips Pensioenfondsen	1.037	388	98,7
29	33	Spoorwegpensioenfondsen	1.174	1.362	88,2	69	70	Pensioenfondsen PNO/Media	364	378	98,9
30	34	Doctors Pension Fund (Artsen Pensioenfondsen)	1.121	1.341	88,7	70	69	Stork Pensioenfondsen	375	374	99,0
31	20	ABN Amro Property Funds	2.067	1.222	89,2	71	60	Atlantic Realty Players	465	364	99,1
32	32	Nieuwe Steen Investments	1.248	1.214	89,7	72	71	Bakkenist en Emmens	340	360	99,3
33	37	VastNed O/I	1.049	1.190	90,1	73	73	ACRE Fund	329	352	99,4
34	26	KLM Pensioenfondsen	1.571	1.177	90,6	74	76	Pensioenfondsen Werk en Reintegratie	280	345	99,5
35	36	Dela	1.055	1.119	91,0	75	74	Pensioenfondsen Architecten	317	330	99,7
36	40	Cordares	900	1.050	91,4	76	78	Fortis Mees Pierson Private RE	250	320	99,8
37	35	Pensioenfondsen ING	1.112	1.012	91,8	77	75	Dim	304	302	99,9
38	39	Pensioenfondsen KPN/TPG	930	1.010	92,2	78	77	Generali	256	268	100
39	44	Westplan Investors	674	900	92,5						
40	45	Global Estate Investments	673	874	92,8						
					<b>Totaal</b>		<b>237.310</b>	<b>263.210</b>			

Bron: Vastgoedmarkt, september 2008; <sup>1)</sup> Bedrag voor 2006 alleen Rodamco Europe

Vastgoedportefeuille professionele beleggers verdeeld naar grootte												Tabel 2
Omvang vastgoedportefeuille	2006	2007	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
	mrd euro	mrd euro	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
> 5 miljard euro	163,5	189,6	34,2	46,3	58,1	57,0	57,1	54,9	63,8	68,9	72,0	
> 1 miljard euro < 5 miljard euro	53,8	53,0	43,2	38,1	29,5	28,6	29,1	32,5	25,2	22,7	20,1	
< 1 miljard euro	20,0	20,6	22,7	15,6	12,4	14,5	13,8	12,6	11,0	8,4	7,8	
<b>Totaal</b>	<b>237,3</b>	<b>263,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>Top 5</b>	<b>98,2</b>	<b>125,7</b>	<b>36,9</b>	<b>39,2</b>	<b>41,6</b>	<b>38,8</b>	<b>43,7</b>	<b>45,8</b>	<b>49,7</b>	<b>53,1</b>	<b>54,3</b>	
<b>Koploper ABP (t/m 2000) / ING RE</b>	<b>47,1</b>	<b>65,6</b>	<b>13,0</b>	<b>12,7</b>	<b>15,8</b>	<b>16,2</b>	<b>17,2</b>	<b>18,9</b>	<b>23,9</b>	<b>27,6</b>	<b>27,3</b>	