

de groei van de koploper van de lijst hier voor. In deze twee jaar heeft ING Real Estate zijn aandeel zien groeien van 19 procent naar 28 procent. Daarnaast hebben de fusie van Achmea en Interpolis in 2005 en het doorbreken van de grens van 5 miljard euro in 2006 door Corio gezorgd voor schaalvergroting. Voor 2007 is de overname van Rodamco Europe door Unibail de belangrijkste oorzaak van het toegenomen marktaandeel van de grote vastgoedbeleggers. De overgang van middelgrote naar grote belegger van het Bouwfonds Asset Management is een andere oorzaak.

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 vastgoedmarkt vergroot van 37 procent in 1999 naar 54 procent in 2007. De groei van de top 5 is gelijkmatiger dan de groei voor de beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro. Dit heeft twee oorzaken. De eerste oorzaak betreft het feit dat het doorbreken van de grens van 5 miljard euro voor de top 5 geen of veel minder invloed heeft dan voor de groep beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro. Zo heeft een forse groei van Rodamco North America en Rodamco Europe in 2000 het aantal beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro van 4 op 6 gebracht, en telt hun volledige vastgoedportefeuille door in de schaalvergroting. Voor de top 5 heeft alleen de groei van Rodamco North America invloed op de schaalvergroting. In

2007 heeft het bereiken van de grens van 5 miljard euro door het Bouwfonds Asset Management geen gevolgen voor de top 5. De tweede oorzaak is de fusie van Achmea en Interpolis die in 2005 wel zorgt voor een groei-impuls voor de beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro, maar niet voor de top 5 omdat de combinatie daar net onder blijft.

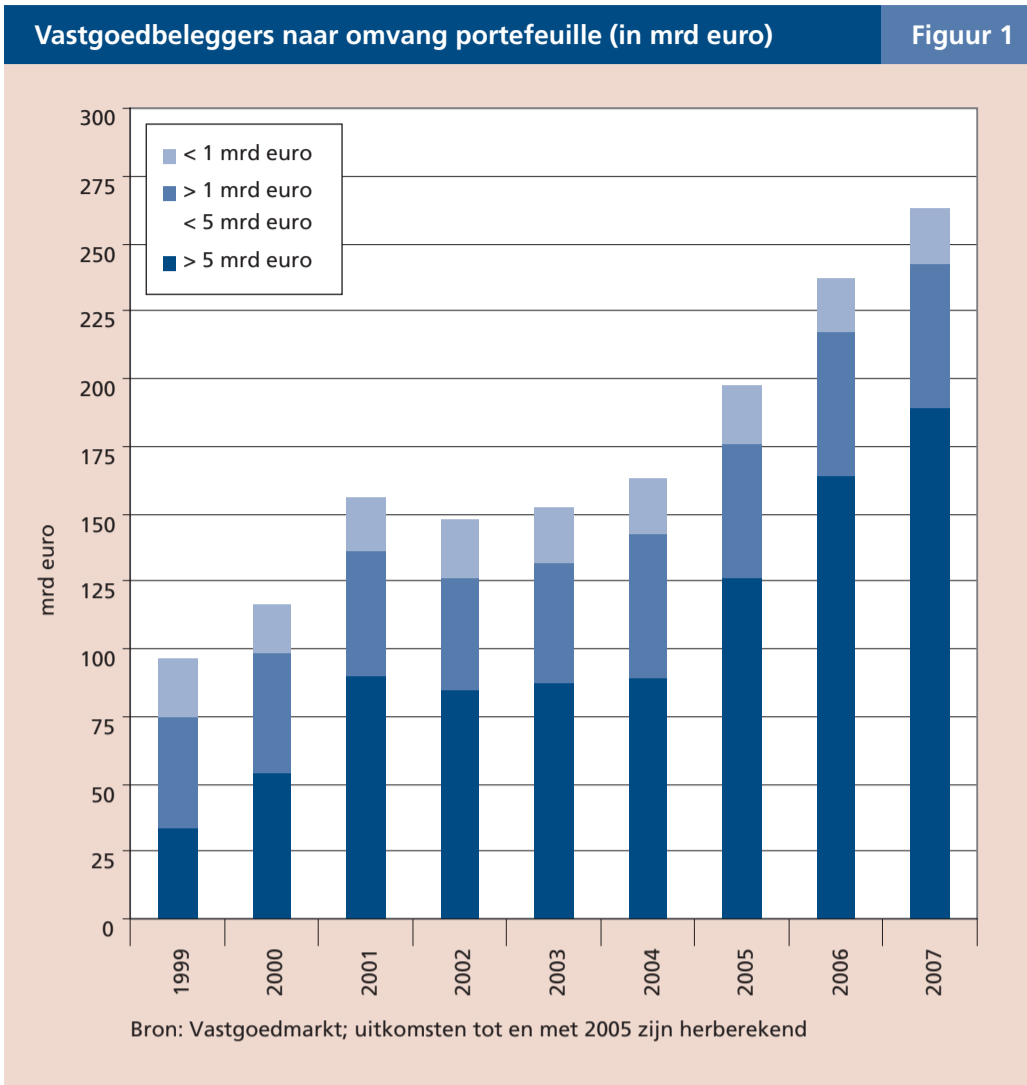
Ook voor de koploper van de lijst is een duidelijke schaalvergroting zichtbaar. Het ABP had als koploper in 2000 nog 13 procent van de vastgoedmarkt in bezit, dat is minder dan de helft van het marktaandeel van de koploper in 2007, ING Real Estate.

JOHN GEBRAAD

Drs. J.L. Gebraad is als statistisch onderzoeker werkzaam bij het CBS, sector Financiële instellingen en Overheid.

Noten

- 1) Het betreft hier de vastgoedmarkt exclusief het vastgoed dat in bezit is van beleggers met een portefeuille van minder dan 250 miljoen euro.
- 2) In de statistieken van het CBS maakt Unibail-Rodamco geen deel uit van de Nederlandse economie, omdat dit geen Nederlandse rechtspersoon is; na de overname maakt Rodamco Europe nog wel deel uit van de Nederlandse economie, overigens niet meer als belegger maar als beheerder van onroerend goed. Vastgoedmarkt beoordeelt Unibail-Rodamco als Nederlandse belegger, omdat het management op 50/50-basis Nederlands/Frans is en iets meer dan de helft van de portefeuille betrekking heeft op het voormalige Rodamco Europe.



Handelsplatform vergelijkt fondsen van verschillende aanbieders

NPEX-platform vergroot transparantie niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen

Op 2 februari is in Den Haag de NPEX (Nederlandsche Participatie Exchange) gelanceerd, het eerste handelsplatform gericht op beleggers en aanbieders van niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. De opening werd verricht door de staatssecretaris van Financiën, Jan Kees de Jager.

De NPEX is een initiatief van Adriaan Hendrikse, Frans van den Broek en Aernoud Dekker en is tot stand gekomen in nauw overleg met verschillende Nederlandse fondsaanbieders, De Nederlandsche Bank (DNB), de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en het ministerie van Financiën.

De NPEX website (www.npex.nl) richt zich op iedereen die nu al belegt in vastgoedfondsen of die dat overweegt. Met NPEX is het voor het eerst mogelijk de fondsen van de verschillende aanbieders met elkaar te vergelijken en hun resultaten naast elkaar te plaatsen. Prestaties van de fondsen kunnen dagelijks worden gevolgd. Ook maakt NPEX het voor beleggers eenvoudig om via één rekening alle soorten vastgoedeffecten aan te schaffen (zowel nieuwe emissies als ook al bestaande fondsen) en te verkopen (ook participaties in vastgoed CV's). NPEX is opgericht door en in eigendom van een aantal ondernemers en managers buiten de vastgoedbranche met ruime ervaring in de financiële (online) sector. De toevertrouwde gelden worden bewaakt door een stichting onder leiding van de bankiers Diederik Laman Trip en Hans Dijkman.

In NPEX worden niet-beursgenoteerde fondsen gepresenteerd van aanbieders met een doorlopende AFM-vergunning. Voor nieuwe fondsen geldt bovendien dat een door de AFM of STV (Stichting Transparantie Vastgoedfondsen) goedgekeurde prospectus is afgegeven. NPEX staat onder toezicht van DNB en de AFM.

Aernoud Dekker bij de presentatie: 'Er hebben zich al zeven aanbieders van zulke fondsen gemeld, die aan NPEX gaan deelnemen: Aefides, Annexum, Bakkenist & Emmens, Hanzevast, Holland Immo Group, Renpart en Synvest Real Estate. Dat zijn aanbieders die zich vooral op Nederlands vastgoed toelagen. We verwachten dat het aantal deelne-

mers snel zal groeien, ook met fondsen die buiten Nederland opereren, zoals in Duitsland en de Verenigde Staten.'

Een aanbieder betaalt 10.000 euro tot 15.000 euro aan de NPEX voor een notering van zijn product. De NPEX biedt daarvoor op zijn website veel informatie, zoals de prospectus en transactiegegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid van deze informatie ligt geheel bij de fondsaanbieder.

Frans van den Broek: 'Tot nu toe zaten beleg-

gers in feite vast aan hun deelnemingen in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen, soms tot tien jaar. Verkoop was vaak niet mogelijk, vooral omdat er geen duidelijke waardebeoordeling kon worden gemaakt. Er kan nu marktwerking ontstaan doordat beleggers hun participaties kunnen aanbieden en kunnen zien voor welke prijs die weer worden gekocht. De liquiditeit van niet-beurs genoteerde fondsen wordt hierdoor zeer vergroot. Wij gaan ervan uit dat vooral jonge beleggers, die nu nog buiten dit vastgoedbeleggingssegment staan, hierdoor meer belangstelling zullen krijgen.'

Staatssecretaris De Jager deelde het enthousiasme van de NPEX-initiatiefnemers. 'Ik

noem dit een innovatief product, waarbij de vastgoedmarkt baat heeft door grotere transparantie en liquiditeit. Je kunt de prijzen van de verschillende producten vergelijken en vervolgens ermee handelen. Voor de regering is het verder verheugend, dat dit initiatief het eerste is dat is voortgekomen uit de innovatieroom, de kraamkamer voor nieuwe financiële producten, waarvoor het kabinet zich sterk maakt.'

Prestaties van fondsen kunnen dagelijks worden gevolgd



De NPEX is een initiatief van (v.l.n.r.) Adriaan Hendrikse, Frans van den Broek en Aernoud Dekker.

Huib Boissevain, directeur en oprichter van Annexum en de eerste toetredster tot NPEX met het Vastgoed Fundament Fonds: 'Voor ons als aanbieder van niet-beursgenoteerde fondsen is de NPEX alleen maar goed nieuws. Beleggers kunnen nu heel snel zien hoe het er met hun fonds voorstaat en wat de prijsontwikkeling van hun participatie is. Hoe betrouwbaar en zorgvuldig je een fonds ook in de markt zet, je moet altijd rekening houden met marktomstandigheden die prognoses kunnen beïnvloeden. Dat kan positief zijn, maar ook negatief. Die marktontwikkelingen kun je nu via NPEX volgen. Er bestaat verder een grote markt van vaak ongeregelde maatschappen en CV's. Met de NPEX kunnen beleggers het kaf van het koren scheiden. Wij vinden de NPEX een heel mooi en welkom product en zijn er trots op tot de eerste klanten te behoren.'