

# Financiële crisis zorgt voor daling indirect vastgoed bij institutionele beleggers in 2008

*drs. J.L. Gebraad*

Publicatiedatum CBS-website: 10 februari 2010



## Verklaring van tekens

.	= gegevens ontbreken
*	= voorlopig cijfer
**	= nader voorlopig cijfer
x	= geheim
–	= nihil
–	= (indien voorkomend tussen twee getallen) tot en met
0 (0,0)	= het getal is kleiner dan de helft van de gekozen eenheid
niets (blank)	= een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
2008–2009	= 2008 tot en met 2009
2008/2009	= het gemiddelde over de jaren 2008 tot en met 2009
2008/'09	= oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2008 en eindigend in 2009
2006/'07–2008/'09	= oogstjaar, boekjaar enz., 2006/'07 tot en met 2008/'09

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

## Colofon

### *Uitgever*

Centraal Bureau voor de Statistiek  
Henri Faasdreef 312  
2492 JP Den Haag

### *Prepress*

Centraal Bureau voor de Statistiek - Grafimedia

### *Omslag*

TelDesign, Rotterdam

### *Inlichtingen*

Tel. (088) 570 70 70  
Fax (070) 337 59 94  
Via contactformulier: [www.cbs.nl/infoservice](http://www.cbs.nl/infoservice)

### *Bestellingen*

E-mail: [verkoop@cbs.nl](mailto:verkoop@cbs.nl)  
Fax (045) 570 62 68

### *Internet*

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

# Financiële crisis zorgt voor daling indirect vastgoed bij institutionele beleggers in 2008

*De vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers zijn in 2008 gedaald van 109 naar 95 miljard euro. De financiële crisis heeft gezorgd voor forse waardedaling van het indirect vastgoed.*

Dit artikel beschrijft feitelijke en verwachte ontwikkelingen in de vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers. De feitelijke ontwikkelingen zijn gebaseerd op statistieken van het CBS.<sup>1)</sup> De verwachte ontwikkelingen kunnen worden afgeleid uit het Jones Lang LaSalle-

## De vastgoedonderzoeken van Jones Lang LaSalle, Vastgoedmarkt en het CBS

Jones Lang LaSalle, Vastgoedmarkt en het CBS gebruiken voor het beschrijven van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt dezelfde definities voor vastgoed. Tot direct vastgoed wordt het onroerend goed gerekend waarover de instelling zeggenschap heeft. Indirect vastgoed bestaat uit minderheidsaandelen in zowel Nederlandse (zoals Corio, Vastned, Wereldhave) als buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen.

De uitkomsten van de drie organisaties zijn niet aan elkaar gelijk door verschillen in de populaties en dubbeltellingen. De realisaties uit de CBS-statistieken hebben betrekking op alle institutionele beleggers. Aan het eind van 2008 waren dat er 1 438. De uitkomsten van het Jones Lang LaSalle-onderzoek en Vastgoedmarkt betreffen een deelpopulatie. Zo hanteert Vastgoedmarkt een ondergrens van 250 miljoen aan vastgoedbezit, waardoor institutionele beleggers met een kleine of geen vastgoedportefeuille ontbreken.

Daar staat tegenover dat Vastgoedmarkt in de groep overige vastgoedbeleggers bedrijven meeneemt die geen deel uitmaken van de door het CBS waargenomen vastgoedbeleggers. Het betreft bedrijven die in de CBS-statistieken worden gerekend tot de niet-financiële bedrijven. De beleggingen in vastgoed van de niet-financiële bedrijven zijn niet afzonderlijk bekend, maar maken deel uit van de totale materiële vaste activa.

Een laatste populatieverschil betreft het feit dat het CBS alleen Nederlandse instellingen meetelt. De ranglijst van Vastgoedmarkt bevat ook enkele eenheden die bestaan uit een combinatie van Nederlandse en buitenlandse instellingen.

**Tabel 1**  
Vergelijking onderzoeken Jones Lang LaSalle en Vastgoedmarkt met CBS-statistieken <sup>1)</sup>

	Aantal beleggers			Beleggingen in vastgoed			Totale beleggingen	
	CBS	Jones Lang LaSalle*	Vastgoedmarkt**	CBS	Jones Lang LaSalle*	Vastgoedmarkt**	CBS	Jones Lang LaSalle*
	<i>aantal</i>			<i>mld euro</i>			<i>mld euro</i>	
Totaal	1 438	27	76	94,7	148,7	246,1	1 048,8	391,0
Totaal exclusief dubbeltellingen						115,0		
Pensioenfondsen	656	9	33	63,2		65,6	638,6	
Verzekeraars	402	6	9	11,4		95,4	334,7	
Niet onder toezicht staande instellingen	114			0,2			8,1	
Subtotaal	1 172	15	42	74,8		161,0	981,4	
Beleggingsinstellingen	266	6	9	19,9		23,6	67,5	
Overige vastgoedbeleggers		6	25			61,5		

<sup>1)</sup> De gegevens hebben betrekking op eind 2008.

\*Bron: Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2009.  
\*\*Bron: Vastgoedmarkt, editie augustus 2009.

<sup>1)</sup> De gegevens zijn te vinden op de website [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) in de database Statline, en wel in de hoofdgroep Financiële en zakelijke diensten, subgroep Financiële instellingen.

Vastgoedmarkt gaat voor haar ranglijst uit van de beslissingscentra, en bevat daardoor ook asset-managementorganisaties die vastgoed beheren voor meerdere beleggers. De kwantitatief belangrijkste zijn ING Real Estate en Achmea Vastgoed. De belangrijkste binnenlandse beleggers waarvoor vastgoed wordt beheerd, maken ook zelf deel uit van de ranglijst, waardoor dubbel tellingen ontstaan.

De populatie van het Jones Lang LaSalle-onderzoek bevat 27 vastgoedbeleggers die vrijwel allemaal ook deel uitmaken van de Vastgoedmarktranglijst. De hiervoor gemaakte opmerkingen over de populatie van Vastgoedmarkt en de dubbel tellingen gelden dus ook voor het Jones Lang LaSalle-onderzoek.

onderzoek van 2009<sup>2)</sup> betreffende het vastgoedbeleggingsbeleid van institutionele beleggers. De door het maandblad Vastgoedmarkt vastgestelde "Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers/assetmanagers" levert inzicht in de spelers op de vastgoedmarkt en hun marktaandeel.

### Minder vastgoed in 2008

Uit CBS-statistieken blijkt dat aan het eind van 2008 het vastgoedbezit van institutionele beleggers 94,7 miljard euro bedroeg; een jaar eerder was dit 108,9 miljard euro. In verhouding tot de totale beleggingen van de institutionele beleggers is het vastgoedbezit in 2008 gedaald van 9,2 naar 9,0 procent. Daarbij was voor direct vastgoed zelfs een lichte stijging te zien van 4,3 naar 4,4 procent. Deze stijging is overigens geheel te danken aan het zogenaamde noemereffect: de daling in de totale beleggingen is groter dan de daling van de beleggingen in direct vastgoed.

**Tabel 2**  
Procentuele verdeling van de beleggingen van institutionele beleggers

	Direct vastgoed	Indirect vastgoed	Hypotheken	Aandelen (excl. indirect vastgoed)	Obligaties	Financiële derivaten	Leningen op lange termijn	Overige beleggingen
	%							
<b>Totaal</b>								
2005	5,7	4,3	3,6	39,2	38,0	0,9	4,2	4,3
2006	5,3	5,3	3,1	39,5	37,0	0,7	3,8	5,2
2007	4,3	4,9	3,1	40,8	37,3	0,4	3,6	5,6
2008	4,4	4,6	3,6	30,6	40,8	3,8	3,9	8,4
<b>Pensioenfondsen</b>								
2005	3,6	6,3	2,0	43,0	39,8	1,0	1,6	2,7
2006	2,8	7,6	1,7	41,4	39,1	0,9	1,3	5,2
2007	2,7	7,3	2,0	42,4	38,9	0,4	1,2	5,1
2008	2,9	7,0	2,4	32,4	40,5	4,9	1,5	8,4
<b>Verzekeraars</b>								
2005	3,9	0,9	7,7	31,8	40,7	0,4	7,7	6,9
2006	4,1	1,0	6,9	34,6	39,3	0,6	7,6	5,9
2007	3,5	0,9	6,0	35,3	40,7	0,2	6,6	6,7
2008	2,7	0,7	6,5	25,6	47,3	2,0	6,3	8,8
<b>Niet onder toezicht staande instellingen</b>								
2005	1,8	0,8	0,0	29,6	24,3	-0,0	16,7	26,8
2006	2,6	0,7	0,0	27,2	25,7	0,1	25,7	18,0
2007	1,8	0,1	0,0	19,9	22,9	0,0	28,0	27,3
2008	1,8	0,1	0,0	13,9	21,0	0,0	30,2	33,0
<b>Beleggingsinstellingen</b>								
2005	26,2	2,9	0,2	41,0	17,3	1,6	7,6	3,1
2006	27,6	3,5	0,3	44,1	14,7	0,5	7,2	2,3
2007	21,5	2,4	0,2	51,3	12,4	0,6	8,5	3,0
2008	27,8	1,7	0,3	40,8	13,6	2,2	10,1	3,5

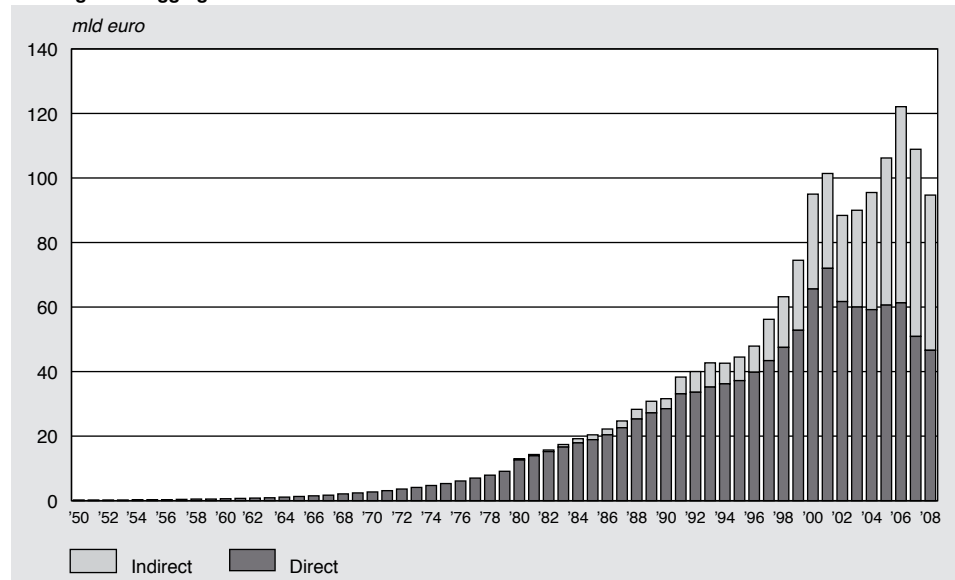
<sup>2)</sup> De Universiteit van Amsterdam heeft in opdracht van Jones Lang LaSalle het vastgoedbeleggingsbeleid 2009 van grote institutionele beleggers en vastgoedfondsen onderzocht. Bij het onderzoek zijn 27 pensioenfondsen, verzekeraars en vastgoedbeleggingsinstellingen betrokken.

**Tabel 3**  
**Vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers**

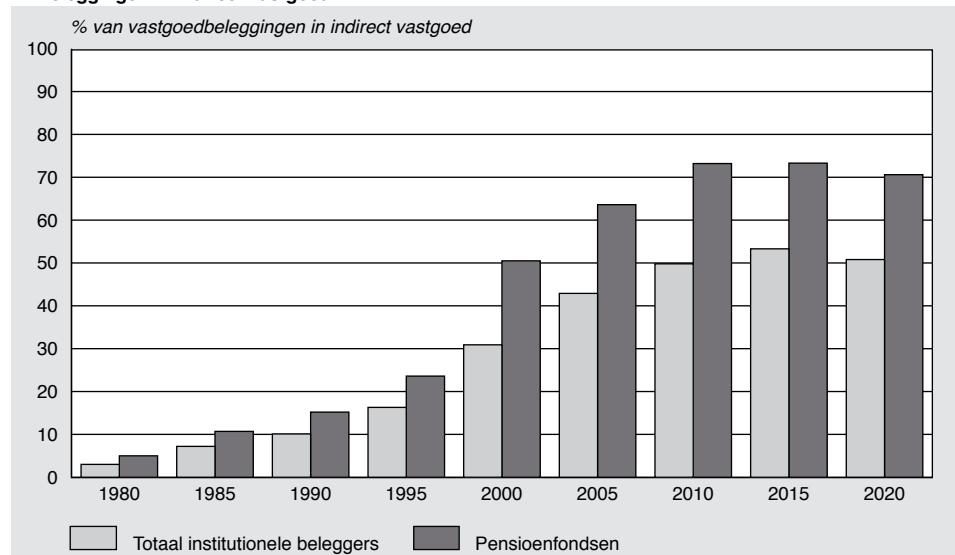
	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
<i>mld euro</i>									
Totaal	13,0	20,4	31,7	44,5	95,0	106,3	122,1	108,9	94,7
w.v.									
direct	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	60,6	61,3	50,9	46,6
indirect	0,4	1,5	3,2	7,3	29,4	45,6	60,8	58,0	48,1
Pensioenfondsen	6,7	12,2	16,8	25,4	47,2	62,8	73,6	71,8	63,2
w.v.									
direct	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	22,9	19,7	19,1	18,5
indirect	0,3	1,3	2,5	6,0	23,8	39,9	53,9	52,6	44,6
Verzekeraars	4,8	5,6	7,7	9,3	15,6	16,1	17,5	15,8	11,4
w.v.									
direct	4,8	5,4	7,3	8,6	13,5	13,1	14,1	12,6	9,1
indirect	0,1	0,2	0,4	0,7	2,1	3,0	3,4	3,2	2,3
Niet onder toezicht staande instellingen <sup>1)</sup>	.	.	.	0,4	0,1	0,3	0,3	0,2	0,2
w.v.									
direct	.	.	.	0,3	0,0	0,2	0,2	0,2	0,1
indirect	.	.	.	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Beleggingsinstellingen	1,5	2,6	7,2	9,4	32,1	27,2	30,7	21,2	19,9
w.v.									
direct	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	24,5	27,3	19,0	18,8
indirect	0,0	0,0	0,2	0,5	3,4	2,7	3,5	2,2	1,1

<sup>1)</sup> Tot en met 1990 begrepen in de uitkomsten van de verzekeraars.

### 1. Vastgoedbeleggingen

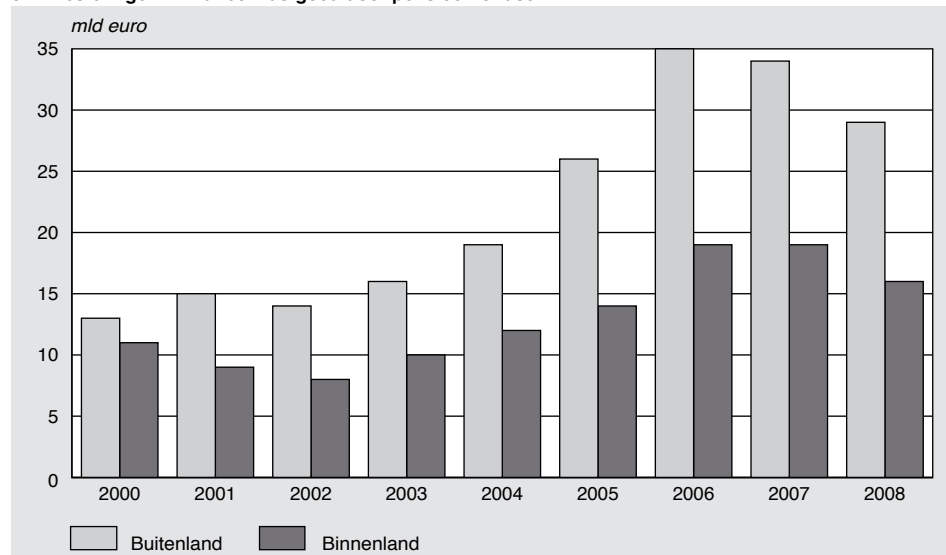


### 2. Beleggingen in indirect vastgoed



Bron: CBS.

### 3. Investerings in indirect vastgoed door pensioenfondsen



Bron: CBS.

Indirect vastgoed daalde van 4,9 naar 4,6 procent. Dit ondanks forse netto aankopen. De koersval op de aandelenmarkten heeft ook de vastgoedaandelen flink in waarde doen dalen. Het bezit van institutionele beleggers in dit indirect vastgoed is, ruw geschat, 20 miljard euro in waarde gedaald door de financiële crisis. Daardoor laat 2008 een terugslag zien in de verschuiving binnen vastgoed van direct naar indirect vastgoed. In 1980 bestond nog slechts 3 procent van het totale vastgoed uit indirect vastgoed, 27 jaar later is dit opgelopen tot 53 procent om in 2008 te dalen naar 51 procent. Pensioenfondsen hebben een grote bijdrage in deze ontwikkeling: daar vormt indirect vastgoed 73 procent van het totale vastgoed in 2007 en 71 procent in 2008.

Een belangrijk deel van het indirect vastgoed betreft aandelen in buitenlandse vastgoed-beleggingsinstellingen. Bij pensioenfondsen had 65 procent van het indirect vastgoed in 2008 betrekking op buitenlandse instellingen, bij beleggingsinstellingen 98 procent. Verzekeraars beleggen slechts 23 procent van hun indirect vastgoed in buitenlandse vastgoed-beleggingsinstellingen.

#### Plannen voor indirect vastgoed naar beneden bijgesteld

De koersval in de vastgoedaandelen heeft ervoor gezorgd dat de institutionele beleggers uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2009 minder positief zijn in hun verwachtingen over de rol van indirect vastgoed voor de komende jaren. In het onderzoek van 2008 was 58 procent van de beleggers van plan om in 2009 meer te gaan beleggen in indirect vastgoed, nu is dat nog maar 25 procent. Voor 2010 bevat het laatste onderzoek wel een gedeeltelijk herstel naar 40 procent.

Voor direct vastgoed bevatten de plannen een kleine uitbreiding van de portefeuille. De geplande aankopen voor de komende twee jaar bedragen 1,5 miljard euro, tegenover geplande verkopen van 1,0 miljard euro. De aankopen betreffen vooral winkels en woningen. De netto toename van 0,5 miljard euro is bijna de helft van de plannen voor 2008 en 2009 uit het onderzoek van 2008. Toen lieten de plannen een toename van 0,9 miljard euro zien.

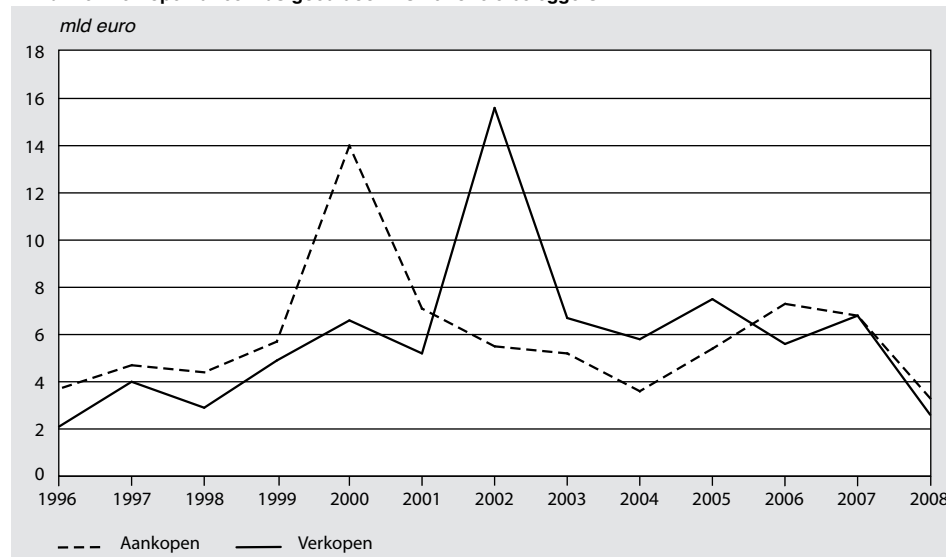
De gerealiseerde aan- en verkopen van direct vastgoed zoals ontleend aan de CBS-gegevens zijn in 2008 iets hoger dan de verwachtingen voor 2008 uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2008. Vergelijking over eerdere jaren laat zien dat vooral de gerealiseerde verkopen hoger uitkomen dan in de plannen.

**Tabel 4**  
**Mutaties in directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers**

	Pensioen fondsen	Verzekeraars	Niet onder toezicht staande instellingen	Beleggingsinstellingen	Totaal
<i>mld euro</i>					
stand ultimo 2005	22,9	13,1	0,2	24,5	60,6
mutaties 2006					
aankopen	1,0	3,0	0,0	3,3	7,3
verkoppen	2,1	1,7	0,0	1,9	5,6
overig	-2,1	-0,3	0,0	1,3	-1,0
stand ultimo 2006	19,7	14,1	0,2	27,3	61,3
mutaties 2007					
aankopen	1,6	1,2	0,0	4,0	6,8
verkoppen	2,4	1,0	0,0	3,3	6,8
overig	0,3	-1,6	-0,1	-8,9	-10,3
stand ultimo 2007	19,1	12,6	0,2	19,0	50,9
mutaties 2008					
aankopen	0,9	0,6	0,0	1,8	3,3
verkoppen	1,0	0,5	0,0	1,1	2,6
overig	-0,4	-3,7	-0,0	-0,9	-5,0
stand ultimo 2008	18,5	9,1	0,1	18,8	46,6
mutaties 1e kw. 2009					
aankopen	0,4	0,0	0,0	0,1	0,5
verkoppen	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
overig	-0,1	-0,1	0,0	-0,1	-0,3
stand ultimo 1e kw. 2009	18,8	9,0	0,1	18,6	46,7
mutaties 2e kw. 2009					
aankopen	0,1	0,1	0,0	0,1	0,3
verkoppen	0,2	0,0	0,0	0,1	0,3
overig	-0,1	-0,1	-0,0	0,0	-0,2
stand ultimo 2e kw. 2009	18,7	9,0	0,1	18,7	46,5

De overige mutaties in tabel 4 bestaan voornamelijk uit herwaarderingen van direct vastgoed. Voor 2007 en 2008 bevatten de overige mutaties ook nog een ander element. Voor 2007 is dit de verwijdering van Rodamco Europe uit de CBS-populatie van beleggingsinstellingen in verband met de overname door het Franse Unibail. Voor 2008 gaat het om het vastgoed van voormalige vastgoeddochteren van verzekeraars, die door verkoop geen meerderheidsbelang meer hebben.

#### 4. Aan- en verkopen direct vastgoed door institutionele beleggers



Bron: CBS.

**Tabel 5**  
**Samenstelling directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers**

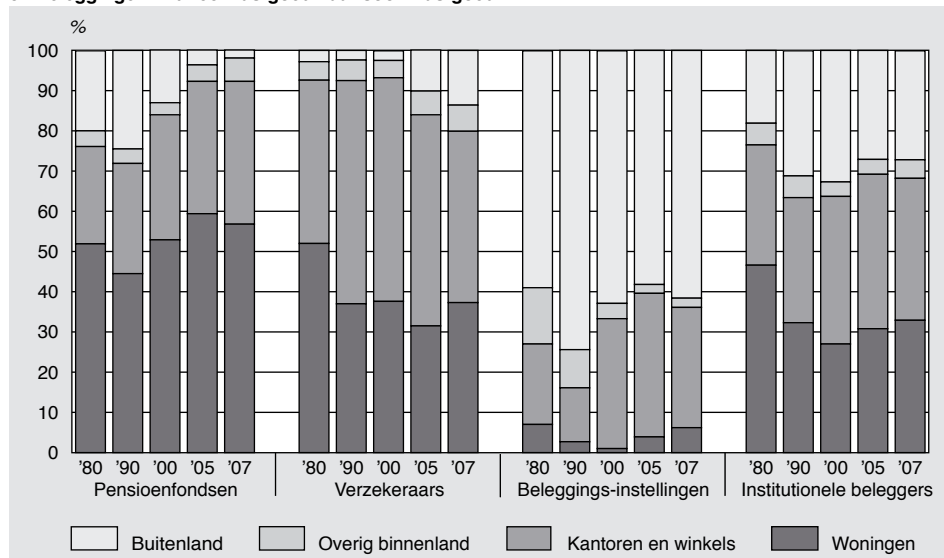
	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007
<i>mld euro</i>								
Totaal	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	60,6	61,3	50,9
w.v.								
Woningen	5,9	7,9	9,2	11,3	17,7	18,7	15,4	16,7
Kantoren en winkels	3,8	6,0	8,9	15,5	24,1	23,3	24,3	18,0
Overig binnenland	0,7	0,8	1,5	1,4	2,4	2,3	2,3	2,4
Buitenland	2,3	4,2	8,9	9,0	21,4	16,4	19,3	13,8
Pensioenfondsen	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	22,9	19,7	19,1
w.v.								
Woningen	3,3	5,3	6,3	8,1	12,3	13,6	9,8	10,9
Kantoren en winkels	1,5	2,8	3,9	6,5	7,2	7,5	8,0	6,8
Overig binnenland	0,2	0,4	0,5	0,9	0,7	0,9	1,0	1,1
Buitenland	1,3	2,5	3,5	4,0	3,1	0,8	0,9	0,4
Verzekeraars	4,8	5,4	7,3	8,6	13,5	13,1	14,1	12,6
w.v.								
Woningen	2,5	2,5	2,7	2,9	5,1	4,1	4,6	4,7
Kantoren en winkels	1,9	2,6	4,0	5,0	7,5	6,9	7,0	5,4
Overig binnenland	0,2	0,2	0,4	0,5	0,6	0,8	0,8	0,8
Buitenland	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	1,3	1,7	1,7
Niet onder toezicht staande instellingen <sup>1)</sup>	.	.	.	0,3	0,0	0,2	0,2	0,2
w.v.								
Woningen	.	.	.	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Kantoren en winkels	.	.	.	0,1	0,0	0,1	0,2	0,1
Overig binnenland	.	.	.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buitenland	.	.	.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Beleggingsinstellingen	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	24,5	27,3	19,0
w.v.								
Woningen	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	1,0	0,9	1,2
Kantoren en winkels	0,3	0,6	0,9	4,0	9,3	8,7	9,1	5,7
Overig binnenland	0,2	0,2	0,7	0,1	1,1	0,6	0,6	0,4
Buitenland	0,9	1,6	5,2	4,7	18,1	14,2	16,7	11,7

<sup>1)</sup> Tot en met 1990 begrepen in de uitkomsten van de verzekeraars.

### Ontwikkelingen in segmenten

De CBS-gegevens laten zien dat het binnenlands directe vastgoed van de institutionele beleggers bestaat vooral uit woningen en kantoren/winkels<sup>3)</sup>. Deze twee samen vertegenwoordigen vanaf 1980 tussen 63,6 en 76,5 procent van het totale directe vastgoed. Het

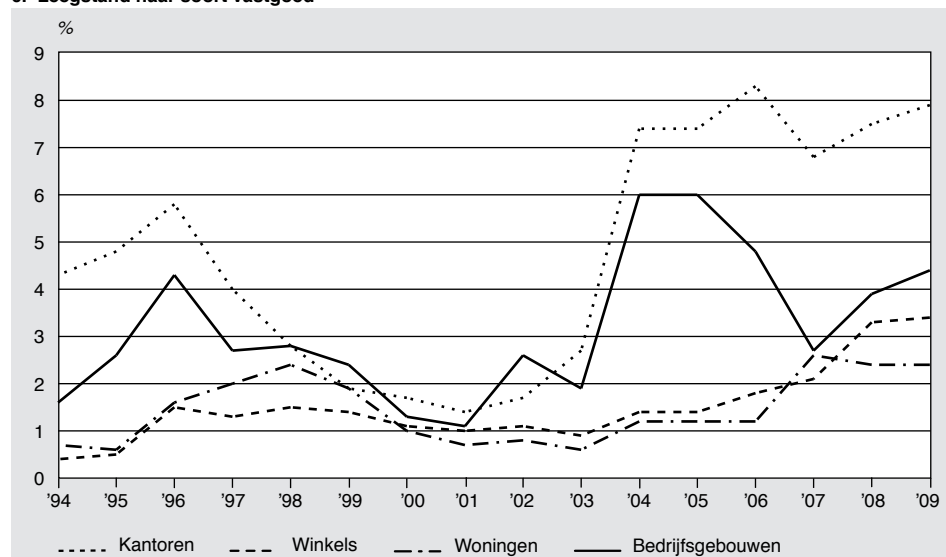
### 5. Beleggingen in direct vastgoed naar soort vastgoed



<sup>3)</sup> In de CBS-uitkomsten zijn alleen gegevens bekend over het totaal van kantoren en winkels



## 6. Leegstand naar soort vastgoed



Bron: Jones Lang LaSalle (Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2009, pagina 7).

buitenlands deel van het direct vastgoed schommelt vanaf 1980 tussen 18,1 en 32,7 procent. Het overig binnenlands directe vastgoed vormt de afgelopen jaren ongeveer 4 procent van het totaal en bestaat uit garages, parkeerterreinen, bungalowparken en grond.

De verdeling naar segmenten is sterk verschillend per groep institutionele beleggers. Voor beleggingsinstellingen geldt dat het direct vastgoed voor meer dan de helft buitenlands vastgoed betreft en dat het binnenlands vastgoed vooral bestaat uit kantoren/winkels. De overige institutionele beleggers hebben relatief veel minder buitenlands vastgoed, en het binnenlands vastgoed bestaat veel meer uit woningen.

Winkels zijn ook in het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2009 het favoriete type direct Nederlands vastgoed van de grote institutionele beleggers, maar minder dan in vorige jaren. Van de beleggers verwacht nu 39 procent meer te gaan beleggen in winkels, vorig jaar was dat 56 procent. Gunstige factoren voor het type winkels zijn de relatief stabiele cash flow en de schaarste in het aanbod. Als ongunstig wordt gezien de daling van de huurprijzen, oplopende leegstand en dalende consumentenbestedingen.

Voor woningen en kantoren is de groep die verwacht meer te gaan beleggen veel kleiner dan de groep die verwacht minder te gaan beleggen. De financiële crisis levert voor de kantorenmarkt meer leegstand en dalende huurprijzen op en voor de woningmarkt waarde-dalingen.

### Vastgoedmarkt-ranglijst

Het maandblad Vastgoedmarkt stelt jaarlijks een ranglijst samen van grote Nederlandse vastgoedbeleggers. De vastgoedportefeuille van de beleggers uit de lijst varieert van 290 miljoen euro tot 66,5 miljard euro per ultimo 2008.

Uit de gegevens van de ranglijst van de afgelopen jaren kan worden afgeleid dat er sprake is van een proces van schaalvergroting. Het aandeel van beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 10 miljard euro is toegenomen van 13 procent in 1999 naar 52,6 procent in 2008. Deze toename laat twee groeistuipe zien, eerst in 2000 en 2001 en vervolgens in 2006. De eerste groeistuipe is veroorzaakt doordat de ING Group in 2000 de grens van 10 miljard euro voorbij is gegaan en in 2001 de ING Real Estate is ontstaan. De tweede groeistuipe in 2006 heeft twee oorzaken: de groei van koploper ING Real Estate en het doorbreken van de grens van 10 miljard euro door PGGM en Rodamco Europe.

Tabel 6  
Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers/assetmanagers 2008 <sup>1)</sup>

			2007	2008	als % van het totaal (cumulatief)
			<i>mln euro</i>		
1	(1)	ING Real Estate	72 100	66 500	27,0
2	(2)	Unibail-Rodamco	24 773	24 239	36,9
3	(3)	Algemene Pensioen Groep APG (ABP)	23 601	18 525	44,4
4	(6)	Syntrus Achmea Vastgoed	9 790	10 107	48,5
5	(5)	ING Group	10 399	10 004	52,6
6	(4)	Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PGGM)	12 248	9 811	56,6
7	(7)	Redevco	7 600	7 200	59,5
8	(9)	Corio	6 460	6 039	61,9
9	(12)	Bouwfonds REIM	5 100	5 900	64,3
10	(10)	Pensioenfonds Bouwinvest	5 853	5 741	66,7
11	(13)	Vesteda	4 934	4 978	68,7
12	(8)	ASR Vastgoed 2)	6 497	4 800	70,6
13	(15)	Q-Park	3 471	4 490	72,5
14	(11)	Aegon	5 534	4 008	74,1
15	(14)	Metaal en Techniek (MN Services)	4 297	3 774	75,6
16	(17)	Vastnedgroep	3 283	3 182	76,9
17	(16)	Eureko Achmea/Interpolis	3 366	3 014	78,1
18	(21)	IEF Capital	2 300	3 000	79,4
19	(18)	Wereldhave	2 708	2 698	80,5
20	(20)	Delta Lloyd	2 331	2 570	81,5
21	(19)	Eurocommercial properties	2 427	2 298	82,4
22	(22)	Breevast	2 115	2 215	83,3
23	(23)	Amvest	2 109	2 177	84,2
24	(24)	Vastned Retail	2 093	2 015	85,0
25	(26)	Pensioenfonds Landbouw	1 779	1 823	85,8
26	(25)	Kroonenberg Groep	1 800	1 800	86,5
27	(27)	Pensioenfonds Metalelektro	1 614	1 673	87,2
28	(29)	Spoorwegpensioenfonds	1 362	1 450	87,8
29	(28)	Altera	1 451	1 451	88,4
30	(31)	Nieuwe Steen	1 214	1 412	88,9
31	(34)	Dela	1 119	1 290	89,5
32	(30)	Doctors Pension Fund (Artsen Pensioenfonds)	1 342	1 204	90,0
33	(32)	Vastned O/I	1 190	1 167	90,4
34	(33)	KLM Pensioenfonds	1 177	966	90,8
35	(38)	Westplan Investors	900	924	91,2
36	(37)	Pensioenfonds KPN/TPG	1 010	906	91,6
37	(35)	Cordares	1 050	850	91,9
38	(36)	Pensioenfonds ING	1 012	842	92,3
39	(41)	Pensioenfonds Grafische Bedrijven	771	821	92,6
40	(42)	Pensioenfonds Rabobank	744	812	92,9
41	(43)	Hanzevast Capital	740	779	93,2
42	(44)	Pensioenfonds Detailhandel	736	714	93,5
43	(45)	Pensioenfonds Woningcorporaties	671	671	93,8
44	(62)	SNS Reaal	468	659	94,1
45	(51)	NS Poort/Vasloc Beheer	557	635	94,3
46	(46)	Annexum Invest	650	628	94,6
47	(48)	Pensioenfonds Beroepsvervoer	607	607	94,8
48	(47)	Ibus Asset Management	617	600	95,1
49	(49)	Unileverpensioenfonds Progress	587	580	95,3
50	(54)	Zeeeland Investments Beheer	540	539	95,5
51	(57)	Vastgoed Syndicering Nederland	513	537	95,7
52	(56)	Pensioenfonds Slagersbedrijf	521	505	96,0
53	(60)	Pensioenfonds Koopvaardij	503	503	96,2
54	(50)	Homburg Participaties	566	502	96,4
55	(52)	Pensioenfonds Hoogovens	557	498	96,6
56	(61)	Pensioenfonds Werk en Reintegratie	493	493	96,8
57	(53)	Staal Bankiers	548	478	97,0
58	(39)	Philips Pensioenfonds	891	477	97,2
59	(69)	Atlantic Realty Players	364	469	97,3
60	(40)	Global Estate Investments	874	458	97,5
61	(59)	Pensioenfonds TNT	504	455	97,7
62	(58)	Pensioenfonds KPN	506	451	97,9
63	(63)	Newomij	449	444	98,1
64	(66)	Holland Immo Groep	400	441	98,3
65	(71)	Bakkenist en Emmens	360	438	98,4
66	(64)	Pensioenfonds Schildersbedrijf	438	438	98,6
67	(65)	Pensioenfonds UWV	435	407	98,8
68	(55)	Pensioenfonds Akzo Nobel	539	389	98,9
69	(68)	Stork Pensioenfonds	374	374	99,1
70	(67)	Pensioenfonds PNO/Media	378	355	99,2
71	(70)	Pensioenfonds Architecten	353	353	99,4
72	(72)	ACRE Fund	352	344	99,5
73	(73)	Fortis Mees Pierson Private Real Estate	320	310	99,6
74	(-)	ABN Amro Pensioenfonds	0	298	99,8
75	(74)	Dim	302	294	99,9
76	(75)	Generali	268	290	100
		Totaal	262 905	246 089	

Bron: Vastgoedmarkt, editie augustus 2009 (pag. 48/49)

<sup>1)</sup> Het getal tussen haakjes betreft de positie op de ranglijst van 2007

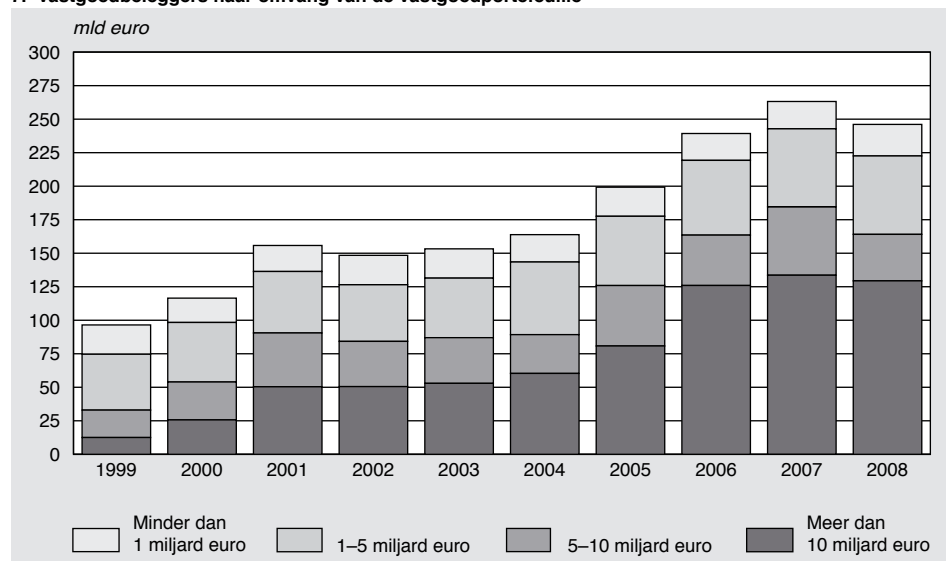
<sup>2)</sup> Het bedrag voor 2007 betreft Fortis

**Tabel 7**  
**Vastgoedportefeuille vastgoedbeleggers verdeeld naar omvang**

	2007	2008	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	<i>mld euro</i>		<i>%</i>									
<b>Omvang vastgoedportefeuille</b>												
Totaal	262,9	246,1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
meer dan 10 miljard euro	143,1	129,4	13,0	22,0	32,3	34,0	34,5	36,8	40,6	52,6	54,4	52,6
5-10 miljard euro	41,3	34,7	21,2	24,3	25,8	22,7	22,2	17,7	22,6	15,7	15,7	14,1
1-5 miljard euro	58,1	58,5	43,2	38,1	29,4	28,5	29,0	33,1	25,9	23,3	22,1	23,8
minder dan 1 miljard euro	20,4	23,5	22,7	15,6	12,5	14,8	14,2	12,5	10,9	8,4	7,8	9,6
Top 5	143,1	129,4	36,9	39,2	41,6	38,7	43,5	45,4	49,2	52,6	54,4	52,6
Koploper ABP (t/m 2000)/ING Real Estate	72,1	66,5	13,0	12,7	15,8	16,2	17,2	18,8	23,6	27,4	27,4	27,0

Bron: Vastgoedmarkt, editie augustus 2009 (pag. 48/49); de cijfers tot en met 2006 zijn herberekend.

**7. Vastgoedbeleggers naar omvang van de vastgoedportefeuille**



Bron: Vastgoedmarkt; de uitkomsten tot en met 2006 zijn herberekend.