

Indirect vastgoed herstelt in 2009

100

drs. J.L. Gebraad

Publicatiedatum CBS-website: 8 februari 2011



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
2010–2011	= 2010 tot en met 2011
2010/2011	= het gemiddelde over de jaren 2010 tot en met 2011
2010/'11	= oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2010 en eindigend in 2011
2008/'09–2010/'11	= oogstjaar, boekjaar enz., 2008/'09 tot en met 2010/'11

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

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

Internet
www.cbs.nl

Indirect vastgoed herstelt in 2009

drs. J.L. Gebraad

De vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers zijn in 2009 gestegen van 97 naar 115 miljard euro. Dat komt vooral door uitbreiding van het indirect vastgoed.

Dit artikel beschrijft de ontwikkelingen in de vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers. De ontwikkelingen in het verleden zijn gebaseerd op statistieken van het CBS¹⁾. De verwachte ontwikkelingen zijn afgeleid uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2010²⁾ betreffende het vastgoedbeleggingsbeleid van institutionele beleggers. De door het maandblad Vastgoedmarkt vastgestelde "Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers/asset-managers" levert inzicht in de spelers op de vastgoedmarkt en hun marktaandeel.

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 eigenaar zeggenschap heeft. Indirect vastgoed bestaat uit minderheidsaandelen in zowel Nederlandse 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 2009 waren dat er 2 348. De uitkomsten van het Jones Lang LaSalle-onderzoek en Vastgoedmarkt betreffen een deelpopulatie. Zo hanteert Vastgoedmarkt een ondergrens van 250 miljoen euro 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.

Een laatste populatieverschil betreft het feit dat het CBS alleen Nederlandse instellingen meetelt. De ranglijst van Vastgoedmarkt bevat ook enkele combinaties van Nederlandse en buitenlandse 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 deze asset-managementorganisaties vastgoed beheren, maken ook zelf deel uit van de ranglijst. Hierdoor ontstaan dubbeltellingen.

De populatie van het Jones Lang LaSalle-onderzoek bevat 23 vastgoedbeleggers die vrijwel allemaal ook deel uitmaken van de Vastgoedmarkt-ranglijst. De hiervoor gemaakte opmerkingen over de populatie van Vastgoedmarkt en de dubbeltellingen gelden dus ook voor het Jones Lang LaSalle-onderzoek.

¹⁾ De gegevens zijn te vinden in de database Statline (<http://statline.cbs.nl/StatWeb/dome/?LA=NL>), onder het thema Financiële en zakelijke diensten, subthema Financiële instellingen.

²⁾ De Universiteit van Amsterdam heeft in opdracht van Jones Lang LaSalle het vastgoedbeleggingsbeleid 2010 van grote institutionele beleggers en vastgoedfondsen onderzocht. Bij het onderzoek zijn 23 pensioenfondsen, verzekeraars en vastgoedbeleggingsinstellingen betrokken.

Tabel 1
Vergelijking onderzoeken Jones Lang LaSalle en Vastgoedmarkt met CBS-statistieken ¹⁾

	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	2 348	23	73	114,5	82,6	217,3	1 355,2	384,0
Totaal exclusief dubbeltellingen						114,0		
Pensioenfondsen	640	9	32	66,0		68,2	700,6	
Verzekeraars	426	4	9	12,7		89,9	367,7	
Subtotaal	1 066	13	41	78,7		158,1	1 068,3	
Beleggingsinstellingen	1 282	10	8	35,8		22,2	286,9	
Overige vastgoedbeleggers		0	24			37,0		

¹⁾ De gegevens hebben betrekking op eind 2009.

*Bron: Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2010.

**Bron: Vastgoedmarkt, editie augustus 2010.

Herstel vastgoed in 2009

Uit CBS-statistieken blijkt dat aan het eind van 2009 de waarde van het vastgoedbezit van institutionele beleggers 114,5 miljard euro bedroeg, een jaar eerder was dit 97,2 miljard euro. In verhouding tot de totale beleggingen van de institutionele beleggers is het vastgoedbezit in 2009 gedaald van 9,4 naar 8,5 procent. Dat komt vooral doordat de twee grootste Nederlandse pensioenfondsen een groot deel van hun beleggingen hebben overgeheveld naar beleggingsinstellingen. Directe beleggingen in aandelen en obligaties zijn zo omgeruild in participaties in beleggingsinstellingen. Dit heeft gezorgd voor een grote verschuiving ten gunste van de aandelen en ten koste van alle andere beleggingsinstrumenten waaronder vastgoed.

Als gecorrigeerd wordt voor deze overheveling³⁾ is ook relatief gezien sprake van toenemende vastgoedbeleggingen, en wel van 9,6 procent naar 10,4 procent van de totale beleggingen. Na correctie daalt het belang van direct vastgoed van 4,8 naar 4,4 procent en stijgt het belang van indirect vastgoed van 4,8 naar 6,0 procent. Vooral de uitbreiding bij

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
	%							
Totaal								
2006	5,3	5,3	3,1	39,5	37,0	0,7	3,8	5,2
2007	4,3	5,0	3,1	40,7	37,6	0,1	3,6	5,6
2008	4,7	4,7	3,3	29,9	39,6	4,0	3,7	10,1
2009	3,6	4,9	2,9	44,9	33,3	0,6	2,8	7,1
Totaal, gecorrigeerd ¹⁾								
2008	4,8	4,8	3,5	27,6	40,9	4,2	3,8	10,4
2009	4,4	6,0	3,5	32,7	40,7	0,7	3,4	8,7
Pensioenfondsen								
2006	2,8	7,6	1,8	41,4	39,1	0,9	1,2	5,2
2007	2,7	7,3	2,0	42,6	38,9	0,0	1,2	5,3
2008	2,7	7,3	2,1	31,3	39,8	5,1	1,2	10,3
2009	2,2	7,2	1,8	53,9	26,2	0,8	0,9	7,0
Verzekeraars								
2006	4,1	1,0	6,8	34,3	39,1	0,6	8,1	6,1
2007	3,5	0,9	5,9	34,6	40,8	0,2	7,2	6,9
2008	3,7	0,7	6,1	26,0	43,3	2,4	6,9	11,0
2009	2,8	0,7	7,1	28,0	45,1	0,9	6,3	9,2
Beleggingsinstellingen								
2006	27,6	3,5	0,3	44,1	14,7	0,5	7,2	2,3
2007	21,2	2,4	0,2	50,5	13,8	0,7	8,3	2,9
2008	27,1	1,7	0,3	37,4	18,0	2,3	9,9	3,3
2009	8,0	4,5	0,1	44,8	35,3	-0,3	2,7	4,9

¹⁾ Betreft de procentuele verdeling van de beleggingen van institutionele beleggers exclusief de participaties van de institutionele beleggers in beleggingsinstellingen.

³⁾ Vanwege praktische en methodologische problemen evenals geheimhouding betreft de correctie de inbreng van alle institutionele beleggers in Nederlandse beleggingsinstellingen.

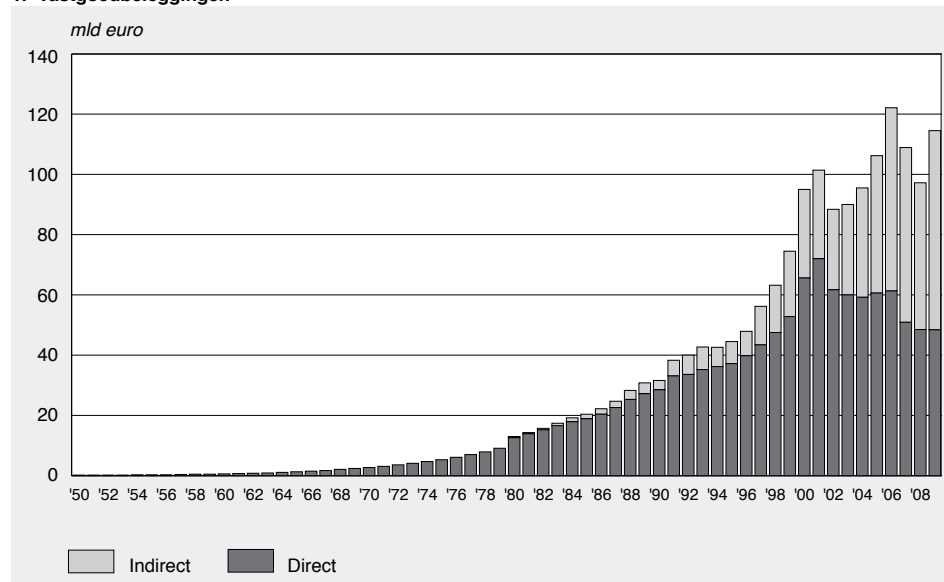
beleggingsinstellingen draagt bij aan de toename van indirect vastgoed. Daarnaast heeft het herstel op de aandelenmarkten de vastgoedaandelen in waarde doen toenemen met ruw geschat 3 miljard euro.

Bovenstaande ontwikkelingen laten zien dat de verschuiving binnen vastgoed van direct naar indirect vastgoed die in 2008 door de financiële crisis werd onderbroken, in 2009 weer wordt opgepakt. In 1980 bestond nog slechts 3 procent van het totale vastgoed uit indirect vastgoed, 29 jaar later was dit opgelopen tot 58 procent. Pensioenfondsen hebben

Tabel 3
Vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

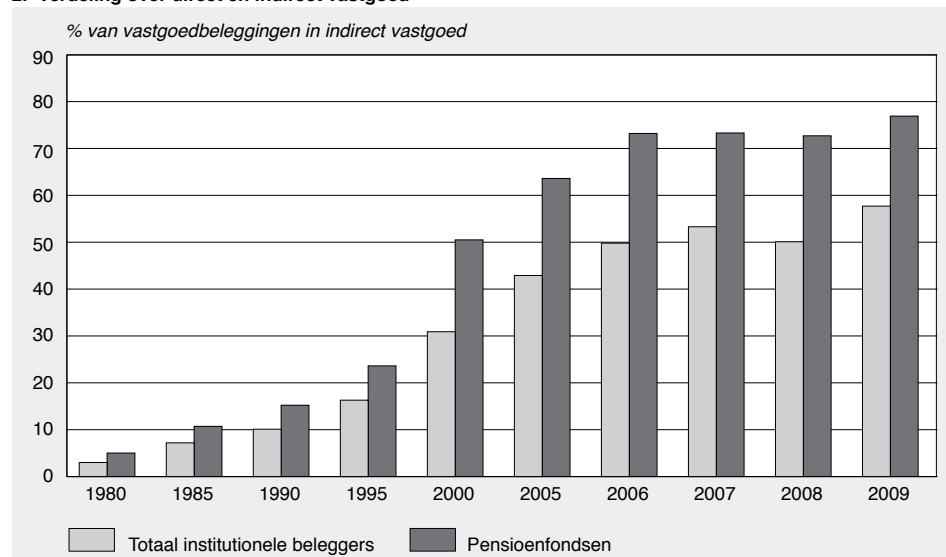
	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009
<i>mld euro</i>										
Totaal	13,0	20,4	31,7	44,6	95,0	106,3	122,1	108,9	97,2	114,5
w.v.										
Direct	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	60,6	61,3	50,9	48,5	48,4
Indirect	0,4	1,5	3,2	7,3	29,4	45,6	60,8	58,0	48,7	66,1
Pensioenfondsen	6,7	12,2	16,8	25,4	47,3	62,9	73,8	71,8	62,2	66,0
w.v.										
Direct	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	22,9	19,8	19,2	17,0	15,2
Indirect	0,3	1,3	2,5	6,0	23,9	40,0	54,0	52,6	45,2	50,8
Verzekeraars	4,8	5,6	7,7	9,7	15,6	16,2	17,6	16,0	15,3	12,7
w.v.										
Direct	4,8	5,4	7,3	8,9	13,6	13,2	14,2	12,7	12,9	10,3
Indirect	0,1	0,2	0,4	0,8	2,1	3,0	3,4	3,2	2,3	2,4
Beleggingsinstellingen	1,5	2,6	7,2	9,4	32,1	27,2	30,7	21,2	19,7	35,8
w.v.										
Direct	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	24,5	27,3	19,0	18,6	22,9
Indirect	0,0	0,0	0,2	0,5	3,4	2,7	3,5	2,2	1,1	12,9

1. Vastgoedbeleggingen



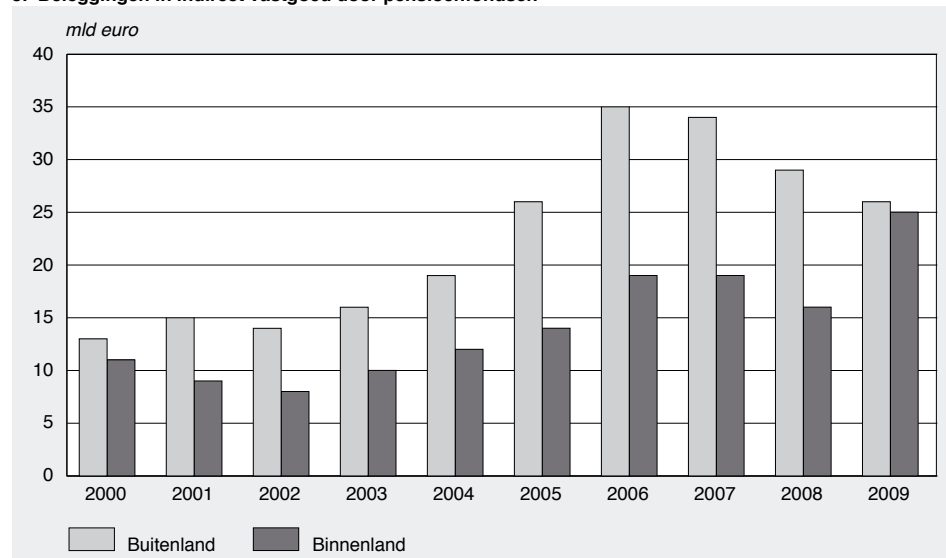
een grote bijdrage in deze ontwikkeling: van 5 procent in 1980 naar 77 procent in 2009. Een belangrijk deel van het indirect vastgoed betreft aandelen in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen. Doordat de pensioenfondsen zowel binnenlandse als buitenlandse vastgoedaandelen hebben omgezet in participaties in beleggingsinstellingen, is er sprake van een daling in 2009. Voor pensioenfondsen is het buitenlands deel van het indirect vastgoed gedaald van 64 procent in 2008 naar 50 procent in 2009. Voor beleggingsinstellingen is de daling relatief nog groter, en wel van 98 procent in 2008 naar 76 procent in 2009. Verzekeraars beleggen ongeveer een kwart van hun indirect vastgoed in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen.

2. Verdeling over direct en indirect vastgoed



Bron: CBS.

3. Beleggingen in indirect vastgoed door pensioenfondsen



Bron: CBS.

Plannen voor indirect vastgoed opwaarts bijgesteld

Het herstel van de koersen van vastgoedaandelen heeft ervoor gezorgd dat de institutionele beleggers uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2010 minder negatief zijn in hun verwachtingen over de rol van indirect vastgoed voor de komende jaren. De groep institutionele beleggers die de komende twee jaar een groei van hun beleggingen in indirect vastgoed verwacht, is groter dan de groep die een krimp verwacht. In het onderzoek van 2009 was de laatste groep aanzienlijk groter dan de eerste.

Voor direct vastgoed bevatten de plannen een kleine uitbreiding van de portefeuille. De geplande aankopen voor de komende twee jaar bedragen 2,3 miljard euro, tegenover geplande verkopen van 1,7 miljard. De aankopen betreffen vooral winkels. Voor kantoren en woningen voorzien de plannen in een netto afname.

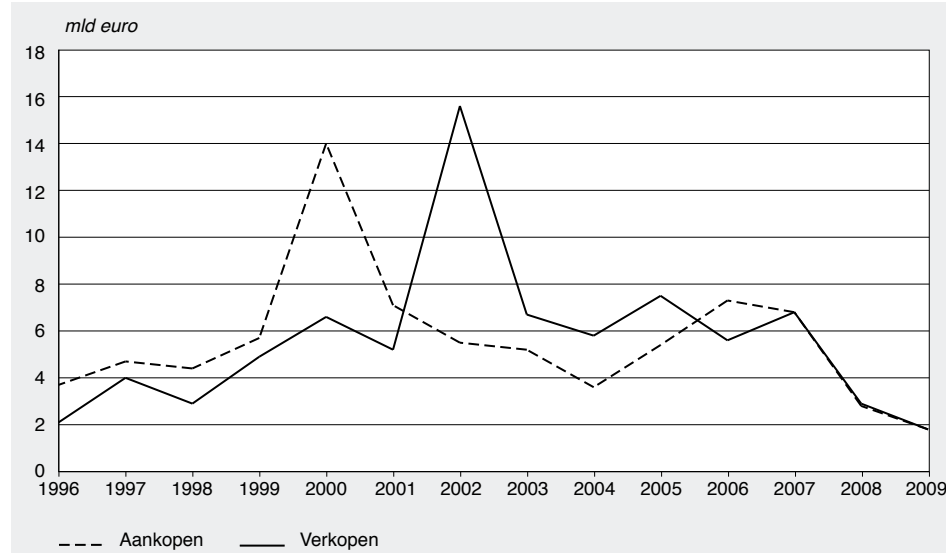
De gerealiseerde aan- en verkopen van direct vastgoed, zoals ontleend aan de CBS-gegevens, zijn in 2009 iets hoger dan de verwachtingen uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek voor 2009. Vergelijking over eerdere jaren laat zien dat vooral de gerealiseerde verkopen hoger uitkomen dan in de plannen.

De overige mutaties in tabel 4 bestaan voornamelijk uit herwaarderingen van direct vastgoed. Voor 2007 en 2009 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 2009 is een groot deel van de overige mutaties ontstaan doordat andere bronnen zijn gebruikt dan voor 2008.

Tabel 4
Mutaties in directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

	Pensioenfondsen	Verzekeraars	Beleggingsinstellingen	Totaal
<i>mld euro</i>				
stand ultimo 2006	19,8	14,2	27,3	61,3
mutaties 2007				
aankopen	1,6	1,2	4,0	6,8
verkopen	2,4	1,0	3,3	6,8
overig	0,2	-1,6	-8,9	-10,3
stand ultimo 2007	19,2	12,7	19,0	50,9
mutaties 2008				
aankopen	0,5	0,6	1,8	2,8
verkopen	1,3	0,5	1,1	2,9
overig	-1,4	0,1	-1,1	-2,3
stand ultimo 2008	17,0	12,9	18,6	48,5
mutaties 2009				
aankopen	0,9	0,7	0,2	1,8
verkopen	1,0	0,4	0,4	1,8
overig	-1,7	-3,0	4,5	-0,2
stand ultimo 2009	15,2	10,3	22,9	48,4
mutaties 1e kw. 2010				
aankopen	0,1	0,0	4,8	4,9
verkopen	4,5	0,1	0,0	4,6
overig	-0,2	-0,1	-0,2	-0,5
stand ultimo 1e kw. 2010	10,6	10,2	27,5	48,2
mutaties 2e kw. 2010				
aankopen	0,0	0,0	0,1	0,2
verkopen	0,1	0,1	0,1	0,3
overig	0,0	0,0	0,0	-0,1
stand ultimo 2e kw. 2010	10,5	10,1	27,4	48,1

4. Aan- en verkopen direct vastgoed door institutionele beleggers



Bron: CBS.

Ontwikkelingen in segmenten

De CBS-gegevens laten zien dat het binnenlands directe vastgoed van de institutionele beleggers vooral bestaat uit woningen, kantoren en winkels⁴⁾. Samen vertegenwoordigen deze vanaf 1980 tussen 63,6 en 76,5 procent van het totale directe vastgoed. Daarbij is

⁴⁾ In de CBS-uitkomsten zijn alleen gegevens bekend over het totaal van kantoren en winkels.

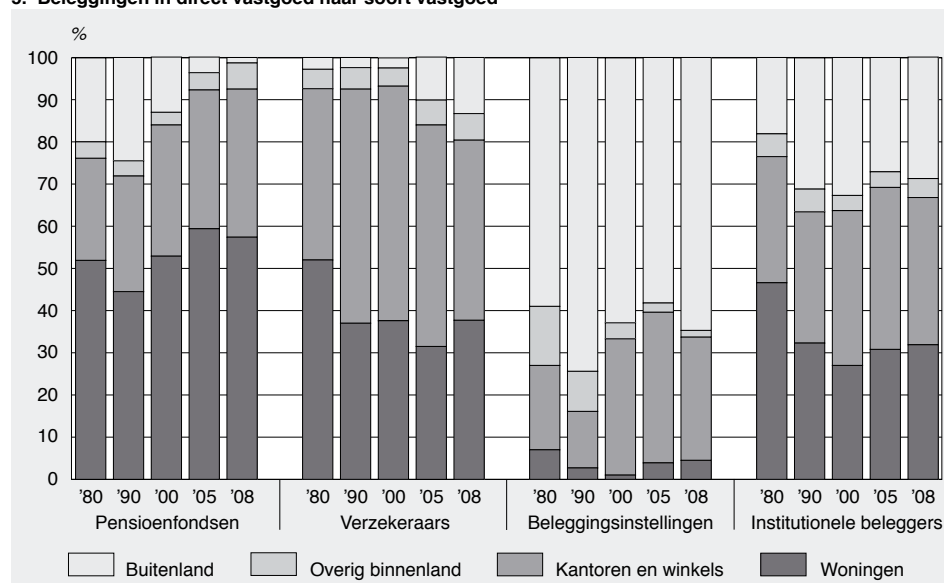
het deel woningen gedaald van 46,6 procent in 1980 naar 31,0 procent in 2008, een daling die vooral is opgetreden in de periode 1980-1990. Het deel kantoren en winkels is gestegen van 29,9 procent in 1980 naar 34,9 procent in 2008. Het buitenlands deel van het direct vastgoed is gestegen van 18,1 procent in 1980 naar 28,8 procent in 2008. 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 en winkels. De overige institutionele beleggers hebben relatief veel minder buitenlands vastgoed, en het binnenlands vastgoed bestaat veel meer uit woningen.

Tabel 5
Samenstelling directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
<i>mld euro</i>									
Totaal	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	60,6	61,3	50,9	48,5
w.v.									
Woningen	5,9	7,9	9,2	11,3	17,7	18,7	15,4	16,7	15,4
Kantoren en winkels	3,8	6,0	8,9	15,5	24,1	23,3	24,3	18,0	16,9
Overig binnenland	0,7	0,8	1,5	1,4	2,4	2,3	2,3	2,4	2,2
Buitenland	2,3	4,2	8,9	9,0	21,4	16,4	19,3	13,8	14,0
Pensioenfondsen	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	22,9	19,8	19,2	17,0
w.v.									
Woningen	3,3	5,3	6,3	8,1	12,3	13,6	9,9	10,9	9,7
Kantoren en winkels	1,5	2,8	3,9	6,5	7,2	7,5	8,1	6,8	6,0
Overig binnenland	0,2	0,4	0,5	0,9	0,7	1,0	1,0	1,1	1,1
Buitenland	1,3	2,5	3,5	4,0	3,1	0,8	0,9	0,4	0,2
Verzekeraars	4,8	5,4	7,3	8,9	13,6	13,2	14,2	12,7	12,9
w.v.									
Woningen	2,5	2,5	2,7	3,1	5,1	4,1	4,6	4,7	4,9
Kantoren en winkels	1,9	2,6	4,0	5,0	7,6	7,0	7,1	5,5	5,5
Overig binnenland	0,2	0,2	0,4	0,5	0,6	0,8	0,8	0,8	0,8
Buitenland	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	1,3	1,7	1,7	1,7
Beleggingsinstellingen	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	24,5	27,3	19,0	18,6
w.v.									
Woningen	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	1,0	0,9	1,2	0,8
Kantoren en winkels	0,3	0,6	0,9	4,0	9,3	8,7	9,1	5,7	5,4
Overig binnenland	0,2	0,2	0,7	0,1	1,1	0,6	0,6	0,4	0,3
Buitenland	0,9	1,6	5,2	4,7	18,1	14,2	16,7	11,7	12,0

5. Beleggingen in direct vastgoed naar soort vastgoed

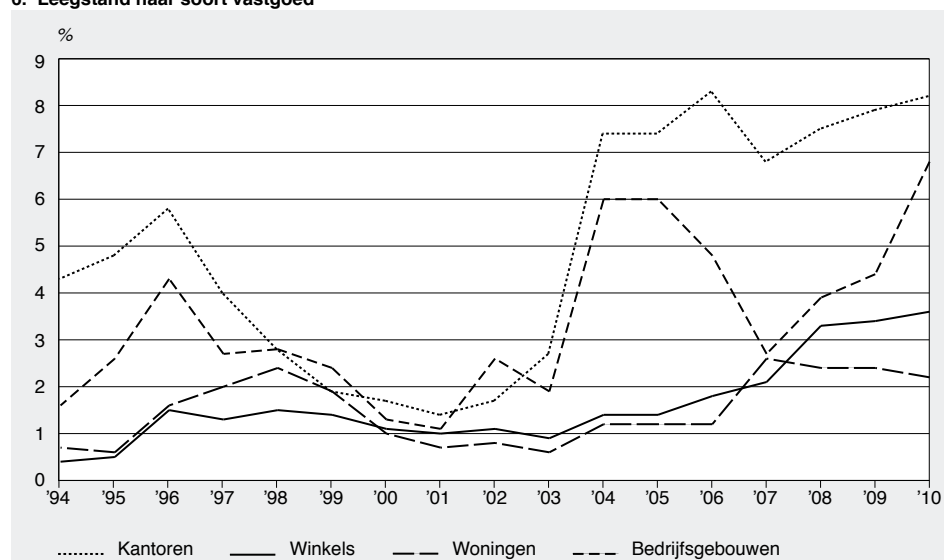


Winkels zijn ook in het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2010 het favoriete type direct Nederlands vastgoed van de grote institutionele beleggers. Gunstige factoren voor winkels zijn de relatief stabiele cash flow, de schaarste in het aanbod en de komst van inter-

ationale winkelketens. Als ongunstig worden gezien de dalende koopkracht van de consumenten en de bouw van grootschalige perifere winkellocaties in het verleden. Verkoop via internet wordt niet als een bedreiging gezien.

Voor kantoren leidt de financiële crisis tot meer leegstand. Dit brengt institutionele beleggers ertoe de kantoorportefeuille af te slanken en zich vooral te richten op het top-segment. Verduurzaming van de voorraad en een drastische terugval in het aantal nieuwbouwprojecten worden als positieve ontwikkelingen gezien.

6. Leegstand naar soort vastgoed



Bron: Jones Lang LaSalle (Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2010, pagina 7 en 8).

Vastgoedmarkt-ranglijst

Het maandblad Vastgoedmarkt stelt jaarlijks een ranglijst samen van grote Nederlandse vastgoedbeleggers. De vastgoedportefeuille van de beleggers uit de lijst varieert van 266 miljoen euro tot 64,4 miljard euro per ultimo 2009.

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 de koploper uit de ranglijst beleggers is toegenomen van 13 procent in 1999 naar 30 procent in 2009. In haar kielzooij heeft de top 5 van de vastgoedbeleggers haar marktaandeel vergroot van 37 procent in 1999 naar 53 procent in 2009.

Tabel 6
Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers/assetmanagers 2009¹⁾

	2008	2009	als % van het totaal (cumulatief)		
<i>mln euro</i>					
1	(1)	ING Real Estate	66 500	64 352	29,6
2	(2)	Algemene Pensioen Groep APG (ABP)	18 675	20 546	39,1
3	(4)	Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PGGM)	9 811	12 479	44,8
4	(3)	Syntrus Achmea Vastgoed	10 106	9 719	49,3
5	(5)	ING Group	9 341	7 904	52,9
6	(6)	Redevco	7 200	7 200	56,2
7	(8)	Bouwfonds REIM	5 895	6 060	59,0
8	(7)	Corio	6 039	5 889	61,7
9	(9)	Pensioenfonds Bouwinvest	5 741	5 101	64,1
10	(10)	Vesteda	4 978	4 738	66,3
11	(11)	ASR Vastgoed	4 800	4 600	68,4
12	(13)	Q-Park	3 898	4 408	70,4
13	(12)	Aegon	4 008	3 960	72,2
14	(14)	Metaal en Techniek	3 774	3 660	73,9
15	(17)	IEF Capital	3 000	3 000	75,3
16	(15)	Vastnedgroep	3 182	2 938	76,6
17	(16)	Eureko	3 014	2 704	77,9
18	(19)	Delta Lloyd	2 552	2 599	79,1
19	(18)	Wereldhave	2 698	2 500	80,2
20	(20)	Eurocommercial properties	2 268	2 241	81,3
21	(22)	Amvest	2 177	2 171	82,3
22	(21)	Breevast	2 214	2 046	83,2
23	(24)	Bedrijfspensioenfonds Landbouw	1 974	1 974	84,1
24	(23)	VastNed Retail	2 015	1 861	85,0

Tabel 6 (slot)
Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers/assetmanagers 2009¹⁾

			2008	2009	als % van het totaal (cumu- latief)
			<i>mln euro</i>		
25	(25)	Kroonenberg Groep	1 800	1 800	85,8
26	(26)	Pensioenfonds Metalelektro	1 673	1 665	86,6
27	(29)	Altera	1 410	1 364	87,2
28	(27)	Spoorwegpensioenfonds	1 450	1 348	87,8
29	(28)	Nieuwe Steen Investments	1 412	1 303	88,4
30	(30)	Dela	1 290	1 299	89,0
31	(43)	Annexum	628	1 083	89,5
32	(32)	VastNed Offices/Industrial	1 167	1 077	90,0
33	(33)	Pensioenfonds KLM (Blue Sky Group)	966	1 024	90,5
34	(31)	Doctors Pension Fund	1 204	910	90,9
35	(37)	Pensioenfonds Grafische Bedrijven	847	894	91,3
36	(35)	Pensioenfonds KPN/TNT	906	864	91,7
37	(36)	Cordares	850	850	92,1
38	(34)	Westplan Investors	924	835	92,5
39	(40)	Hanzevast Capital	779	805	92,8
40	(38)	Pensioenfonds ING	842	796	93,2
41	(39)	Pensioenfonds Rabobank	812	791	93,6
42	(41)	Pensioenfonds Detailhandel	714	714	93,9
43	(47)	Homburg Participaties	556	603	94,2
44	(42)	NS Poort (Vastgoedfonds Stationslocaties)	635	600	94,5
45	(46)	Pensioenfonds Beroepsvervoer	576	576	94,7
46	(49)	Vastgoed Syndicering Nederland	537	566	95,0
47	(62)	Newomij	444	508	95,2
48	(50)	Pensioenfonds Slagersbedrijf	505	505	95,4
49	(51)	Zeeland Investments Beheer	496	485	95,7
50	(55)	Pensioenfonds Woningcorporaties	476	476	95,9
51	(44)	Ibus	600	475	96,1
52	(48)	SNS Reaal	539	475	96,3
53	(63)	Holland Immo Groep	441	475	96,5
54	(59)	Wooninvesteringsfonds	457	468	96,8
55	(53)	Staalbankiers	478	452	97,0
56	(64)	Pensioenfonds Schildersbedrijf	440	440	97,2
57	(52)	Pensioenfonds Hoogovens	493	437	97,4
58	(60)	Pensioenfonds TNT	455	434	97,6
59	(61)	Pensioenfonds KPN	451	429	97,8
60	(67)	Pensioenfonds Akzo Nobel	389	410	98,0
61	(65)	Pensioenfonds UWV	407	407	98,1
62	(69)	Pensioenfonds PNO Media	355	392	98,3
63	(57)	Atlantic Realty Players	469	388	98,5
64	(56)	Pensioenfonds Koopvaardij	471	377	98,7
65	(68)	Pensioenfonds Architecten	359	359	98,8
66	(70)	Pensioenfonds Stork	352	352	99,0
67	(72)	ABN Amro Pensioenfonds	311	351	99,2
68	(54)	Philips Pensioenfonds	477	326	99,3
69	(71)	ACRE Fund	344	325	99,5
70	(58)	Global Estate Investments	458	300	99,6
71	(73)	Mees Pierson Private Real Estate	310	300	99,7
72	(66)	Pensioenfonds Werk en Reintegratie	401	297	99,9
73	(75)	Generali	290	266	100,0
Totaal			219 506	217 326	

Bron: Vastgoedmarkt, editie augustus 2010 (pag. 54/55).

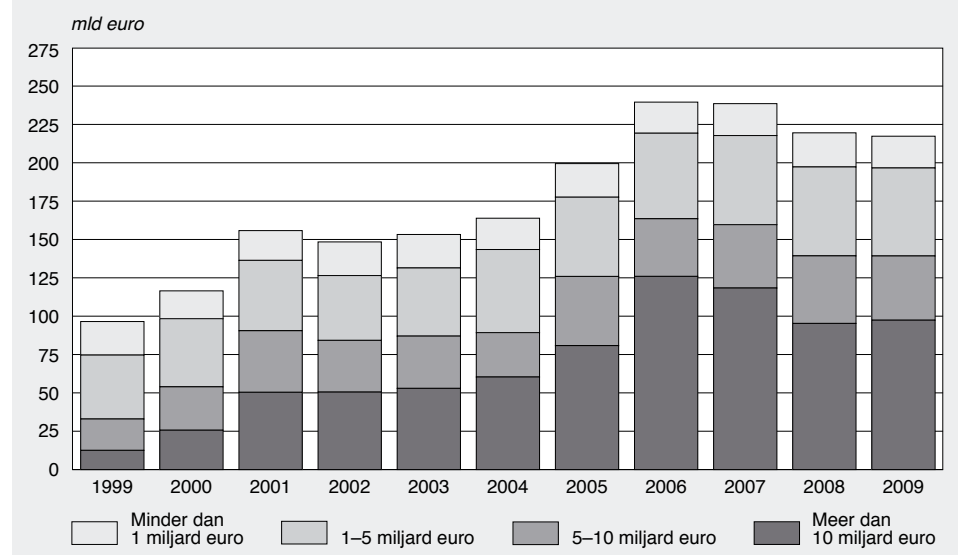
¹⁾ Het getal tussen haakjes betreft de positie op de ranglijst van 2008.

Tabel 7
Vastgoedportefeuille vastgoedbeleggers verdeeld naar omvang

	2008	2009	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	<i>mln euro</i>		%										
Omvang vastgoedportefeuille													
Totaal	219,5	217,3	100,0	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	95,3	97,4	13,0	22,0	32,3	34,0	34,5	36,8	40,5	52,6	49,6	43,4	44,8
5–10 miljard euro	44,0	41,9	21,2	24,3	25,8	22,7	22,2	17,7	22,6	15,7	17,3	20,1	19,3
1–5 miljard euro	58,0	57,4	43,2	38,1	29,4	28,5	29,0	33,1	25,9	23,3	24,4	26,4	26,4
minder dan 1 miljard euro	22,2	20,7	22,7	15,6	12,5	14,8	14,2	12,5	11,0	8,5	8,7	10,1	9,5
Top 5	114,4	115,0	36,9	39,2	41,6	38,7	43,5	45,4	49,2	52,6	49,6	52,1	52,9
Koploper ABP(t/m2000)/ING Real Estate	66,5	64,4	13,0	12,7	15,8	16,2	17,2	18,8	23,6	27,4	30,2	30,3	29,6

Bron: Vastgoedmarkt, editie augustus 2010 (pag. 54/55); de cijfers tot en met 2007 zijn herberekend.

7. Vastgoedbeleggers naar omvang van de vastgoedportefeuille



Bron: Vastgoedmarkt; de uitkomsten tot en met 2007 zijn herberekend.