



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland



De vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland **2007**



Profiel IVBN

De leden

IVBN is de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland. Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 juli 2008 30 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden met rond de 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed circa 85% van het Nederlands institutionele vastgoedvermogen. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen – zowel direct als indirect – voornamelijk in woningen (circa 43 procent), kantoren (circa 24 procent) en winkels (circa 28 procent). Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

In totaal verhuren de leden van IVBN circa 140.000 woningen. Zij zijn daarmee, na corporaties en particuliere verhuurders, de derde aanbiedende partij op de woningmarkt. Het commercieel onroerend goed is voornamelijk opgebouwd uit kantoorruimte (circa 6 miljoen m²), winkelruimte (circa 4,5 miljoen m²) en bedrijfsruimte. Hiermee zijn de institutionele

beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

IVBN is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van haar leden te behartigen, om een platform te bieden aan institutionele vastgoedbeleggers en om de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers, die minimaal 100 miljoen euro in Nederlands onroerend goed hebben geïnvesteerd. De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen en de Model Interne Gedragcode te onderschrijven. Deze gedragscode ziet toe op ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragcode zijn te vinden op de IVBN-website.



Inhoud

1	De vastgoedbeleggingsmarkt in 2007	6
2	De woningbeleggingsmarkt	11
3	De kantorenbeleggingsmarkt	17
4	De winkelbeleggingsmarkt	22
5	De bedrijfsruimtebeleggingsmarkt	25
	Ledenlijst	28



Voorwoord

Voor u ligt een beschrijving van de vastgoedbeleggingsmarkt in 2007 zoals die jaarlijks, meestal rond de zomer, door IVBN wordt uitgebracht. De analyse is vooral gebaseerd op de cijfers van de ROZ/IPD-index aangevuld met andere bronnen¹. Helaas konden we dit jaar pas laat beschikken over het cijfermateriaal van de ROZ/IPD-index. We hebben dan ook geaarzeld of we deze publicatie nog wel moesten uitbrengen. We hebben besloten deze publicatie dit jaar via onze website aan te bieden, omdat er voor onderwijsdoeleinden veel vraag is en we deze publicatie al sinds 1998 uitbrengen. Bureau en bestuur zullen zich beraden over eventuele toekomstige publicaties, waarbij we ons terdege realiseren dat 2008 door de bancaire crisis een heel bijzonder jaar wordt.

In het eerste hoofdstuk wordt een algemeen beeld gegeven van de vastgoedbeleggingsmarkt in 2007, waarna in de overige hoofdstukken respectievelijk wordt ingegaan op de vastgoedbeleggingssectoren woningen, kantoren, winkels en bedrijfsruimten. In deze rapportage zijn opnieuw vergelijkbare tabellen en grafieken vervaardigd zoals die de afgelopen jaren gepubliceerd zijn. Hierdoor kan in de tijd een vergelijking worden gemaakt. Omdat de ROZ/IPD vastgoedindex in 1995 de eerste cijfers voor Nederland publiceerde, wordt de vergelijking in de tijd over de afgelopen 13 jaar gemaakt.

Op basis van ook andere bronnen hebben we getracht een zo goed mogelijk beeld te geven van de vastgoedbeleggingsmarkt in 2007. Met een gemiddeld rendement van 11,5 procent over de afgelopen 13 jaar is vastgoed nog altijd de best renderende beleggingssector in vergelijking met aandelen en obligaties. Voor het derde achtereenvolgende jaar vertoonde het totaal rendement op vastgoed weer dubbele cijfers (11,3 procent). Daarmee is ook 2007 weer een goed jaar geworden voor institutionele beleggers in vastgoed.

De huidige wereldwijde bancaire crisis zal grote gevolgen kunnen hebben op de economische ontwikkeling in de wereld. De enorme volatiliteit van de beurskoersen steekt af tegen de grote waardevastheid van vastgoed. Toch moet gevreesd worden dat de bancaire crisis ook op de vastgoedmarkt effect krijgt. De internationale vastgoedmarkt zal overigens zelf ook correcties laten zien, alhoewel verwacht mag worden dat de effecten daarvan op de Nederlandse vastgoedmarkt beperkt blijven aangezien de fundamenteën nog steeds goed zijn. Vastgoed blijft een buitengewoon stabiele en betrouwbare beleggingscategorie, die het vertrouwen van beleggers opnieuw bevestigt. Dat zal ook na de bancaire crisis een positief effect op vastgoedbeleggen hebben.

Bureau IVBN
Oktober 2008

¹ Bij het samenstellen van de teksten, cijfers, grafieken en figuren is naast ROZ/IPD-cijfers, gebruik gemaakt van IVBN-cijfers en publicaties van PropertyNL, Vastgoedmarkt, Troostwijk, Jones Lang Lasalle, Dynamis, DTZ Zadelhoff, OTB, NEPROM en het CBS. Bronvermelding is zoveel mogelijk

per tabel, figuur of grafiek weergegeven. De verantwoordelijkheid voor de samenstelling en presentatie van de cijfers komt voor rekening van IVBN. Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. IVBN aanvaardt echter geen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de cijfers.

1 De vastgoedbeleggingsmarkt in 2007

De Nederlandse economie liet in 2007 positieve cijfers zien met betrekking tot de groei van het bruto binnenlands product en de werkgelegenheid. De groei van het bruto binnenlands product is uitgekomen op 3,5 procent wat een kleine verbetering betekende ten opzichte van 2006 (3,4%). De werkloosheid nam wederom verder af naar een niveau van 4,5 procent (2006: 5,5%).

De groei van de investeringen was niet zo sterk als in 2006 – met maar liefst 7,5 procent – maar liet nog altijd een forse groei zien van 4,9 procent. Wel was sprake van een oplopende inflatie die uiteindelijk uitkwam op 1,6 procent ten opzichte van 1,1 procent in het voorgaande jaar.

figuur 1.1

Kerncijfers 2003 – 2007 (in %)	2003	2004	2005	2006	2007	
Inflatie	2,1	1,2	1,7	1,1	1,6	
Groei bruto binnenlands product	0,3	2,2	2,0	3,4	3,5	
Groei consumptieve bestedingen	0,8	0,6	0,8	2,9	2,4	
Groei investeringen in vaste activa	-1,5	-1,6	3,7	7,5	4,9	
Werkloosheid	5,4	6,5	6,5	5,5	4,5	

Bron: CBS

figuur 1.2

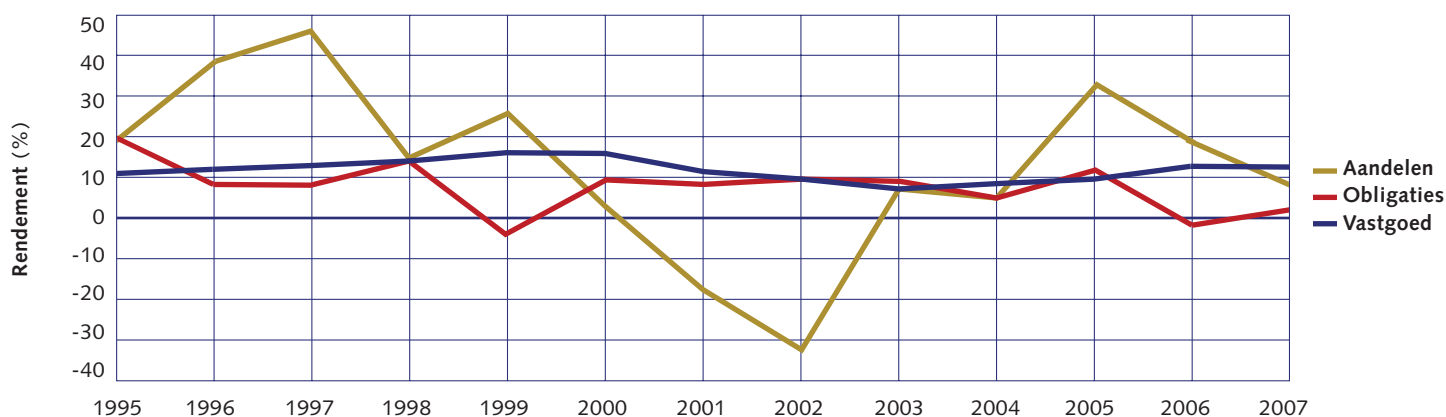
Jaarrendementen 2003 – 2007 (in %)	2003	2004	2005	2006	2007	5 jaar
Aandelen	7,6	5,1	32,5	18,5	9,3	14,2
Obligaties	8,0	4,7	11,2	-1,1	1,7	4,0
Vastgoed	7,1	7,7	10,2	12,5	11,3	9,8

Bron: ROZ/IPD

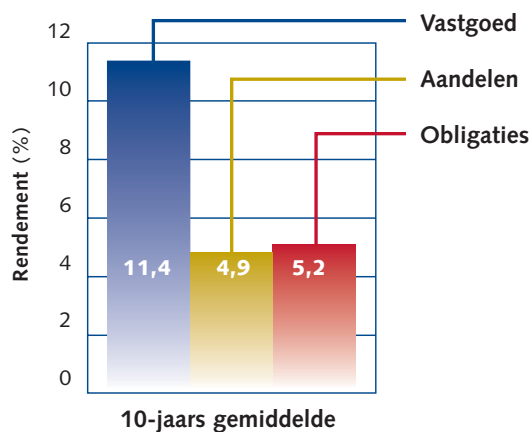
Het totaalrendement op vastgoed bedroeg in 2007 11,3 procent. Dit is een lager rendement dan in 2006 (12,5%) maar beduidend hoger dan de rendementen op aandelen en obligaties die respectievelijk uitkwamen op 9,3 en 1,7 procent. Over de afgelopen 5 jaar komt het totaalrendement van

vastgoed uit op 9,8 procent ten opzichte van 14,2 procent op aandelen en 4,0 procent op obligaties. Het tienjarig gemiddelde totaalrendement op vastgoed bedraagt 11,4 procent en heeft daarmee beter gescoord dan aandelen (4,9%) en obligaties (5,2%) op deze termijn.

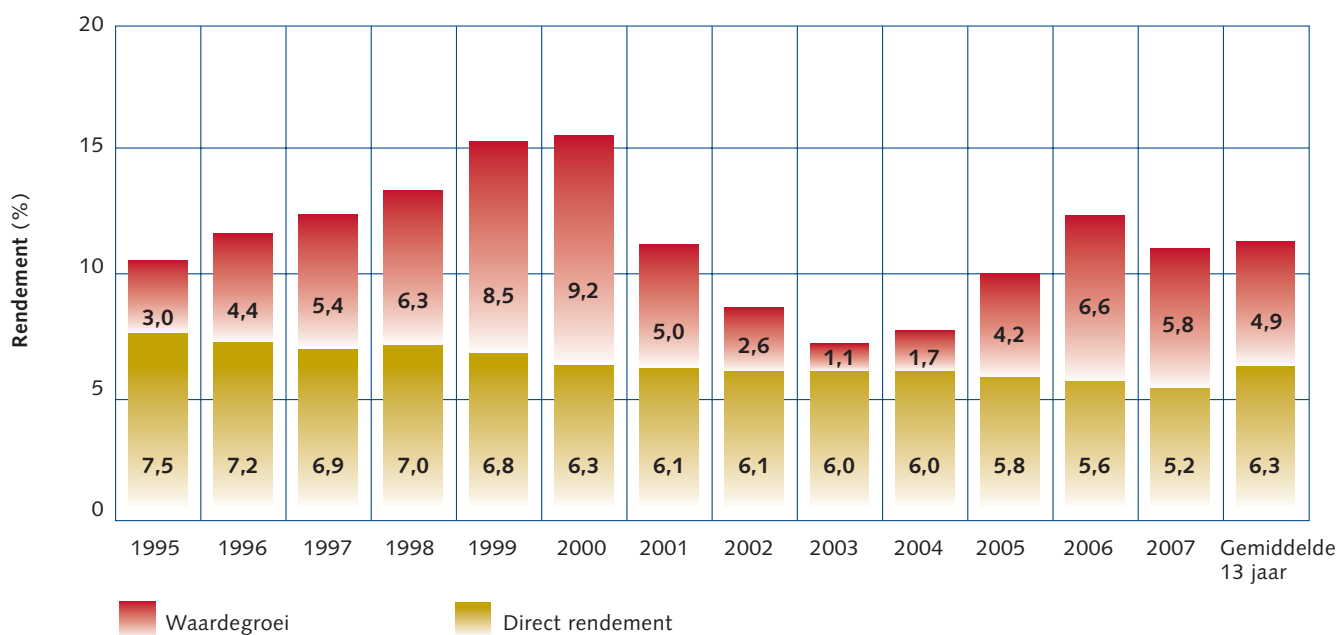
figuur 1.3 **Jaarrendementen beleggingscategorieën** Bron: ROZ/IPD en Citigroup Dutch Government



Het directe rendement op vastgoed is het afgelopen jaar verder gedaald naar 5,2 procent. Dit is het laagste directe rendement sinds de start van de index. Het directe rendement is vanaf 1995 vrijwel zonder onderbreking teruggelopen. Het indirecte rendement is in 2007 uitgekomen op 5,8 procent ten opzichte van 6,6 procent in 2006. Dit is nog altijd fors hoger dan het 13-jaars gemiddelde indirecte rendement van 4,9 procent.



figuur 1.4 **Beleggingsresultaat vastgoed** Bron: ROZ/IPD



figuur 1.5

Rendementen in 2007 (in %)	Direct rendement	Indirect rendement	Totaal	
Winkels	6,1	6,8	13,4	
Kantoren	6,4	4,6	11,3	
Woningen	3,7	5,7	9,6	
Bedrijfsruimten	7,5	3,9	11,7	
Gemengd gebruik / Overig	6,5	6,1	13,1	
Alle standing investments	5,2	5,8	11,3	Bron: ROZ/IPD

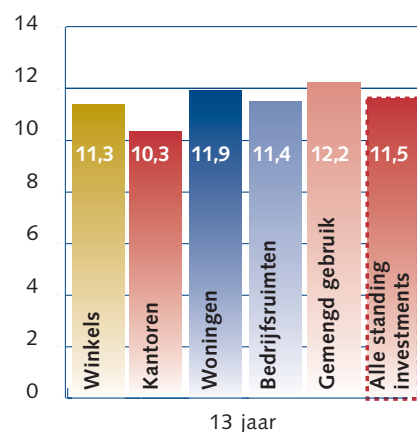
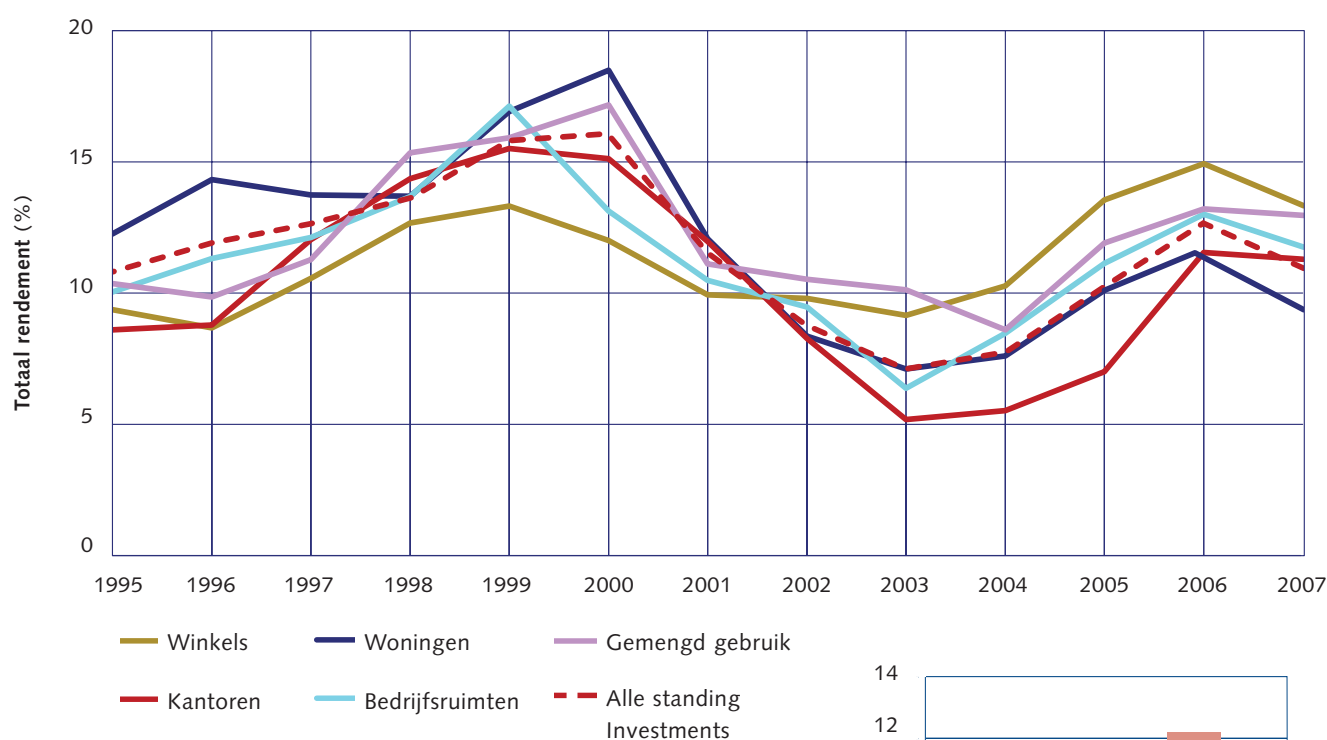
Van alle sectoren behaalde de winkelsector het hoogste totaalrendement met 13,4 procent. Dit was ook in 2006 het geval (14,9%). Het laagste rendement was in 2007 wederom voor woningen met 9,6 procent (2006: 11,4 procent). Wat betreft het directe rendement hebben de bedrijfsruimten

het hoogst gescoord met 7,5 procent (2006: 7,6%) – en woningen het laagst met 3,7 procent (2006: 3,9%). Voor bedrijfsruimte was het indirecte rendement juist het laagst met 3,9 procent (2006: 5,0%) en het hoogste indirecte rendement was voor winkels met 6,8 procent (2006: 7,9%).

figuur 1.6

Beleggingsresultaten verschillende sectoren 1995 - 2007

Bron: ROZ/IPD



In het afgelopen jaar zijn de beleggingen in commercieel vastgoed door institutionele beleggers opnieuw toegenomen met een groot aandeel hierin voor de buitenlandse beleggers. De investeringen zijn opgelopen tot € 7,9 miljard waarvan een kleine 5 miljard door buitenlandse partijen. De pensioenfondsen en verzekeraars lieten een kleine stijging zien naar € 1,4 miljard (2006: € 1,35 miljard) terwijl de vastgoedfondsen goed waren voor € 1,7 miljard, net zoveel als het voorgaande jaar. Het jaar 2008 zal naar alle verwachting een ander beeld laten zien.

figuur 1.7

Beleggingen in commercieel vastgoed (in miljoenen euro's, afgerond op € 50 miljoen)									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Pensioenfondsen/verzekeraars	850	1.650	1.550	850	600	1.150	2.500	1.350	1.400
Vastgoedfondsen	1.150	1.100	850	1.550	750	1.400	1.600	1.700	1.700
Buitenlandse beleggers	1.650	1.250	1.500	1.300	1.550	1.850	1.800	3.500	4.800
<i>Totaal</i>	3.650	4.000	3.900	3.700	2.900	4.400	5.900	6.550	7.900

Bron: Vastgoedmarkt

Het merendeel van de beleggingen in commercieel vastgoed betrof de kantorensector. Deze was met in 2007 met meer dan € 4,5 miljard goed voor ruim de helft van de totale beleggingen in commercieel vastgoed. Overigens was de kantorensector in 2006 nog goed voor tweederde van het totaal aan beleggingen in commercieel vastgoed. De winkelbeleggingen betroffen € 1,8 miljard ten opzichte van ruim € 1 miljard in het voorgaande jaar. Beleggingen in de sector bedrijfsruimte/overig namen met € 500 miljoen toe tot ruim € 1,5 miljard.

figuur 1.8

Beleggingen naar categorie (in miljoenen euro's, afgerond op € 50 miljoen)									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Kantoren	2.600	2.900	2.750	2.350	1.750	2.300	2.200	4.350	4.550
Winkels	600	700	800	800	850	1.600	2.900	1.150	1.800
Bedrijfsruimte / overig	450	400	350	550	300	500	800	1.050	1.550
<i>Totaal</i>	3.650	4.000	3.900	3.700	2.900	4.400	5.900	6.550	7.900

Bron: Vastgoedmarkt

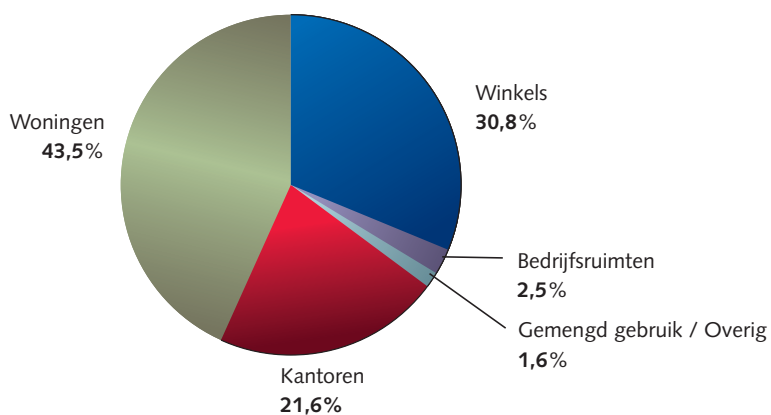
Als wordt gekeken naar de sectorale spreiding van institutionele vastgoedbeleggingen is een stabiel beeld te zien. De woningen vormen nog altijd veruit de grootste vastgoedbeleggingssector met een aandeel van 43,5 procent (2006: 43,3%). Het aandeel winkels is gegroeid van 28 procent in 2006 naar bijna 31 procent in 2007. Dit is deels ten koste

gegaan van kantoren die nu 21,6 procent uitmaken van het universum. De categorie bedrijfsruimten is met 2,5 procent gelijk gebleven ten opzichte van 2006 en de categorie gemengd gebruik/overig is gedaald van 2,4 procent in 2006 naar 1,6 procent in 2007.

figuur 1.9

Sectorale spreiding institutionele vastgoedbeleggingen in Nederland, 2007

Bron: ROZ/IPD



2 De woningbeleggingsmarkt

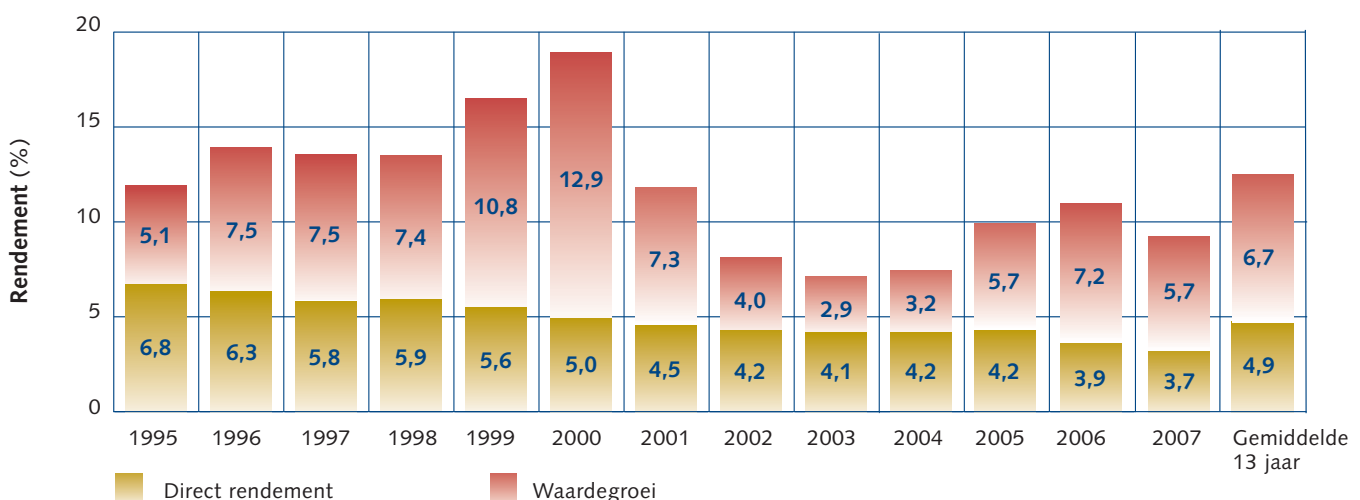
Het aantal woningen dat de IVBN-leden gezamenlijk bezaten in 2007 is, net zoals de afgelopen jaren, verder teruggelopen. In 2007 waren dit iets minder dan 138.000 woningen, waar het er in 2006 nog iets minder dan 149.000 waren. De in september 2008 bekende cijfers uit de IVBN-huurenquête van juli 2008 laten zien dat het aantal woning in bezit van IVBN-leden verder gedaald is tot 134.000 woningen. Ondanks dalende rendementen en een terugloop in het aantal woningen is de waarde van het in woningen belegd vermogen van de ROZ/IPD participanten bijna gelijk gebleven. Met nog geen procent, vergeleken met 2006, is het belegd vermogen gedaald naar € 19,5 miljard in 2007. Het belegd vermogen in woningen door de ROZ/IPD participanten in 2007 is 43,5 procent van het totaal belegd vermogen in vastgoed, dit is een klein positief verschil van twee tiende procentpunt vergeleken met 2006.

Het directe rendement op woningen van de ROZ/IPD participanten is haar dalende lijn van de afgelopen jaren aan het voortzetten, zoals figuur 2.1 laat zien. Met 3,7 procent is het directe rendement twee tiende procentpunt gedaald ten opzichte van 2006 en op het laagste punt van de afgelopen 13 jaar. Het indirecte rendement, de waardegroei, heeft een daling van 1,5 procent meegemaakt ten opzichte van 2006. Hierdoor komt het indirecte rendement op 5,7 procent uit.

Wanneer het rendement van 2007 vergeleken wordt met het gemiddelde van de afgelopen 13 jaar, dan blijkt dat zowel het directe als het indirecte rendement in 2007 achter blijven bij het gemiddelde over de periode van de afgelopen 13 jaar. Waar het directe rendement de afgelopen jaren geleidelijk is afgenomen, schommelt de waardegroei over de jaren heen. De bewegelijkheid in de waardeontwikkeling van woningbeleggingen wordt meer afhankelijk van het indirecte rendement en dit indirecte rendement wordt steeds belangrijker voor woningbeleggers om een goed totaal rendement te behalen. Deze beleggingscategorie wordt daarmee volatieler.

De woningbeleggingsmarkt heeft in 2007 een totaalrendement behaald van 9,6 procent. Dit is, net zoals het rendement op woningen in 2006, het laagste rendement van alle sectoren. Het gemiddelde rendement over de afgelopen 13 jaar laat wel zien dat woningen (samen met de sector gemengd gebruik & overig) het beste scoren over die periode. Vergeleken met alle standing investments scoort woningen 1,7 procent lager en het directe rendement is vergeleken met de andere sectoren overall meer dan 2 procent lager. Vergeleken met de andere sectoren scoort woningen met de waardegroei gemiddeld. Winkels en gemengd gebruik en overig scoren beter en kantoren en bedrijfsruimten slechter.

figuur 2.1 **Beleggingsresultaat woningen** Bron: ROZ/IPD



In 2007 zijn in Nederland totaal ruim 80.000 nieuwe woningen opgeleverd, dit is een stijging van ruim 10 procent vergeleken met 2006. Dit is het hoogste aantal sinds 1998, nadat het aantal gestaag oploopt sinds het dieptepunt van 2003 (60.000 nieuwe woningen). Hiernaast zijn ruim 7.000 woningen door verbouw of woningsplitsing ontstaan. De totale woningproductie komt uit op ruim 87.000 woningen, wat in lijn is met het 'Actieplan nieuwbouwproductie' van minister Vogelaar, dat stelt dat een jaarlijkse productie van 88.000 woningen nodig is om het totale woningtekort terug te brengen tot 1,5 procent in 2010. Er zijn bijna 24.000 woningen onttrokken aan de woningvoorraad, wat de totale toename op 64.000 woningen brengt. Ten opzichte van 2006 is dit een stijging van 5.700.

De toevoeging van beleggers aan de woningproductie is in absolute aantallen bescheiden, maar gezien tegenover de omvang van het bezit relatief hoog. De productie van nieuwe huurwoningen door beleggers ligt relatief zelfs hoger dan de woningcorporaties. Beleggers realiseerden in 2007 naar schatting circa 3200 nieuwe huurwoningen, wat ongeveer de helft is van de nieuwbouw huur door commerciële partijen. Woningcorporaties, met een bezit van 2,4 miljoen huurwoningen, realiseerden in 2007 circa 17.000 nieuwe huurwoningen.

In het regeerakkoord van Balkende IV staat dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan de inflatie. Nu is dat al jaren het geval, maar politiek is dit gedurende de hele kabinetsperiode vertaald dat de jaarlijkse huurverhoging niet meer mag bedragen

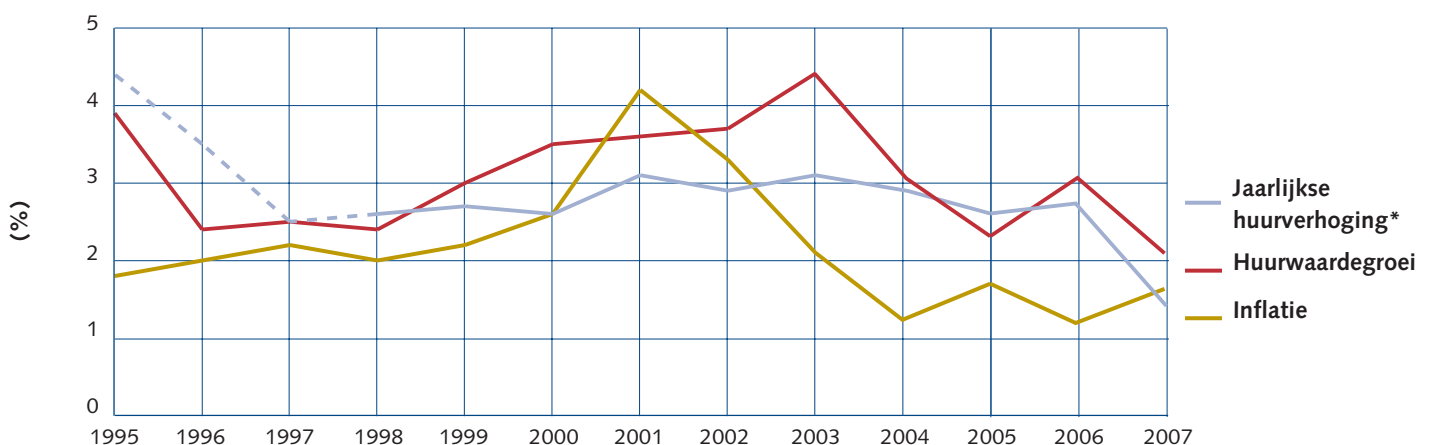
dan de inflatie van het voorafgaande jaar. De huren voor zittende huurders van gereguleerde huurwoningen worden dus alleen gecorrigeerd voor inflatie en in reële termen blijven de huren dus gelijk. Dit terwijl de kooprijzen in 2007 met circa 6% zijn gestegen. Aangezien de exploitatiekosten in de huursector sneller zijn gestegen dan de inflatie, betekenen de formeel en in reële termen gelijkblijvende huren dat de reële huuropbrengsten achteruit lopen. Er is dus sprake van duidelijk afnemende directe rendementen uit huurinkomsten. Een direct rendement van slechts 3,7% is historisch een dieptepunt.

De woningen van de IVBN-leden kenden op 1 juli 2007 gemiddeld een huurverhoging van 1,47 procent. De woningen in de gereguleerde sector kwamen uit op gemiddeld 1,07 procent, wat tegen de grens van het maximaal toegestane van 1,1 procent ligt. De woningen in de geliberaliseerde sector kwamen uit op gemiddeld 2,04 procent. Door het lage inflatiecijfer is de huurverhoging in de geliberaliseerde sector nu hoger dan de gereguleerde sector, wat opvallend is omdat de afgelopen jaren dit niet vaak het geval was.

De huurwaardegroei is in 2007 met bijna een procent afgenomen tot 2,1 procent. Dit is in lijn met de gedaalde huurverhoging van de IVBN-leden, die ruim een procent afnam.

In 2008 is de maximale huurverhoging voor gereguleerde huurwoningen op 1,6 procent vastgesteld, wat de directe rendementen opnieuw niet ten goede komt.

figuur 2.2 **Huurontwikkeling 1995 - 2007 (in %)** Bron: CBS, IVBN, RIGO, ROZ/IPD



*De jaarlijkse huurverhoging is vanaf 1998 gebaseerd op de IVBN huurenquête.

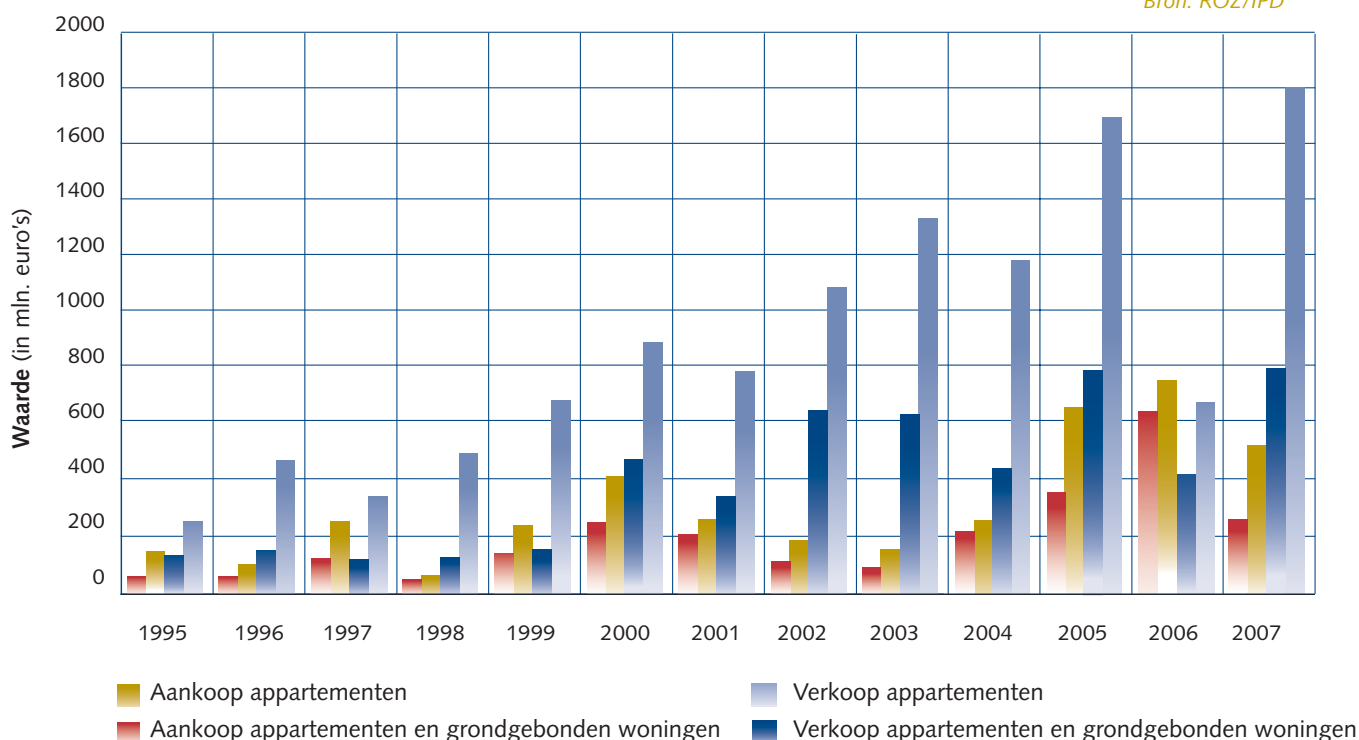
De huurverhogingspercentages in 1995, 1996 en 1997 komen van RIGO Research en Advies BV.

IVBN-leden hebben in 2007 voor een totaal bedrag van € 513 miljoen woningen aangekocht. Hiervan was het aandeel grondgebonden woningen € 266 miljoen euro en appartementen € 247 miljoen. Opvallend is de meer dan verdubbeling in aankopen van grondgebonden woningen en de enorme daling in aankopen van appartementen. In 2006 werd aan grondgebonden woningen € 114 miljoen besteed en aan appartementen € 642 miljoen. Het totale bedrag aan verkochte woningen ligt ruim drie maal zo hoog als de aankopen, 2007 zag veel

verkopten van een aantal (deel) portefeuilles van institutionele beleggers. De verkochte woningen in 2007 vertegenwoordigen een waarde van ruim 1,8 miljard. Hiervan werd voor € 972 miljoen aan appartementen en voor € 829 miljoen aan grondgebonden woningen verkocht. Het totaal aan verkopen is een enorme stijging vergeleken met 2006 en is zelfs het hoogste bedrag aan verkopen sinds ROZ/IPD deze cijfers registreert. Het volgt de trend, waar 2006 een uitzondering op was, van een steeds groter wordend bedrag aan verkopen.

figuur 2.3 **Aan- en verkopen appartementen en grondgebonden woningen (door vastgoedbeleggers)**

Bron: ROZ/IPD

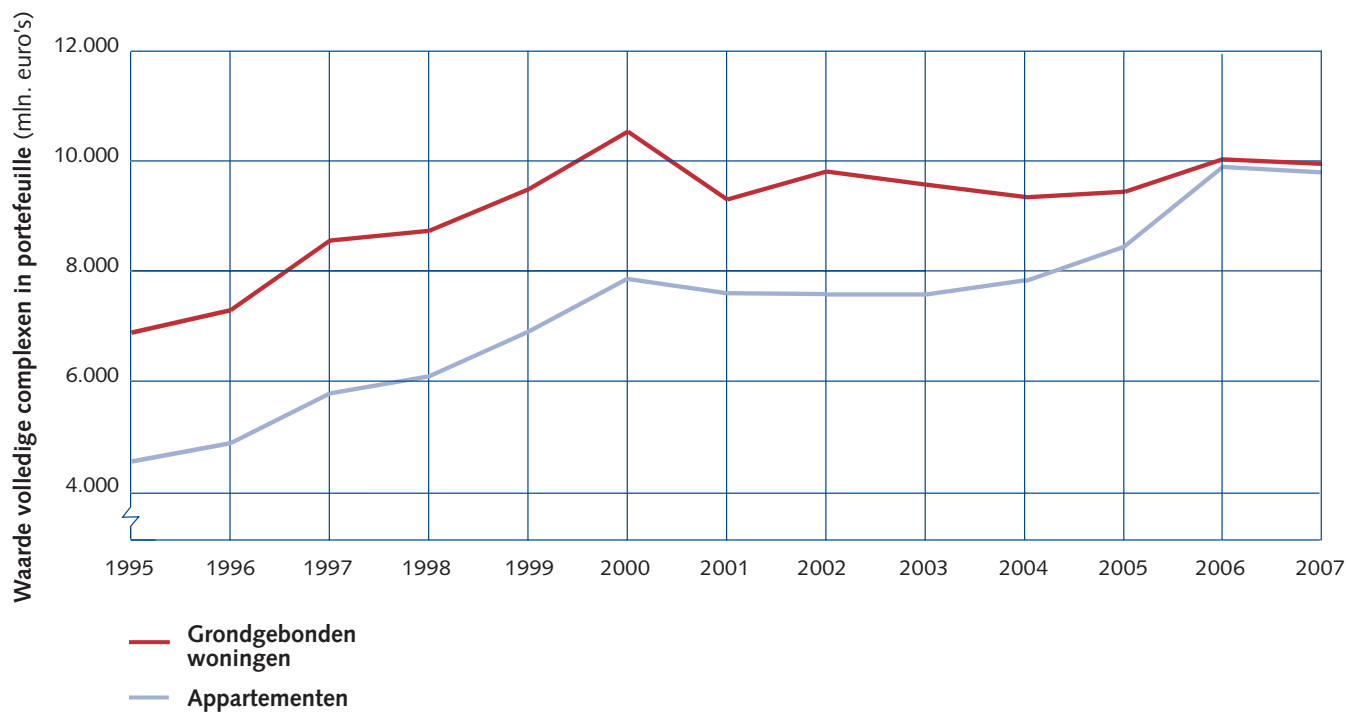


Figuur 2.4 laat zien dat de waarde van appartementen en grondgebonden woningen van de ROZ/IPD participanten nagenoeg gelijk is aan elkaar. De groei van de afgelopen jaren heeft zich gestabiliseerd en heeft zich nu langzaam omgezet in een afname. Dit is te verklaren door het nagenoeg gelijke bedrag in aankopen van appartementen en grondgebonden woningen en het hoge bedrag aan verkopen in zowel appartementen en grondgebonden woningen. Het verschil in totale verkoopwaarde bij de twee types is klein. Waar het in de afgelopen jaren altijd de grondgebonden woningen waren die een grotere waarde vertegenwoordigden in de verkopen, zijn het sinds 2006 de appartementen.

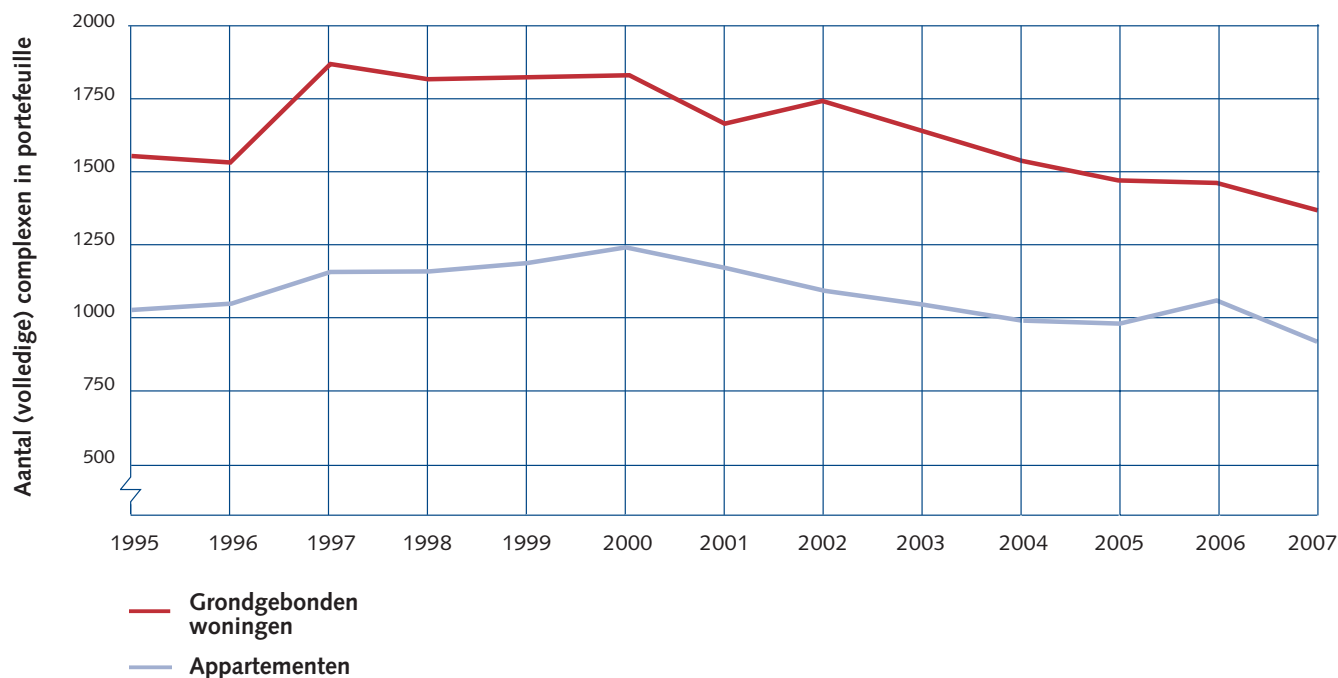
Figuur 2.5 laat zien dat de trend van een dalend aantal complexen bij zowel grondgebonden woningen als appartementen zich voortzet. Het aantal verkopen is hiervan grotendeels de oorzaak.

Uit de IVBN huurenquête blijkt dat in 2007 het aantal appartementen het aantal grondgebonden woningen overstijgt. Dit is pas de tweede keer sinds 2005 dat dit het geval is en het verschil in aantal is aan het groeien. De resultaten uit de IVBN-huur-enquête 2008 ondersteunen dit.

figuur 2.4 **Verdeling appartementen vs grondgebonden woningen** Bron: ROZ/IPD



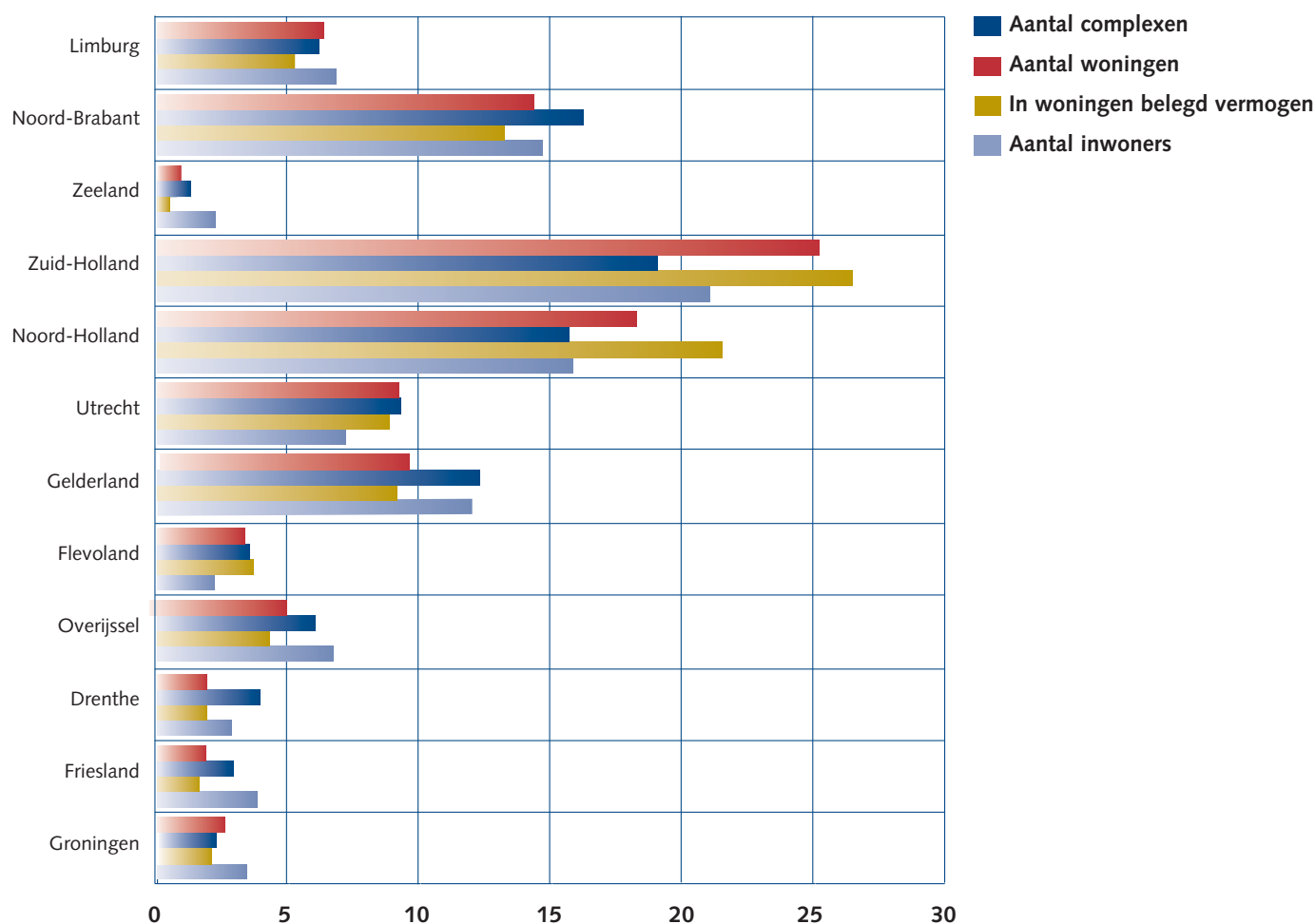
figuur 2.5 **Verdeling appartementen vs grondgebonden woningen** Bron: ROZ/IPD



In 2007 is er op provinciaal niveau geen opvallend verschil te zien met voorgaande jaren wanneer gekeken wordt naar de verdeling van het aantal woningen, het aantal complexen en het in woningen belegd vermogen. Noord-Holland en Zuid-Holland blijven de provincies met het meeste woningbezit onder IVBN-leden. Het totale woningbezit onder IVBN-leden is dit jaar afgenomen en in de verdeling is dat vooral te zien in Zuid-Holland, waar het percentage woningen en complexen vergeleken met

2006 duidelijk minder is. Verder zijn er geen grote verschillen waarneembaar. Uit de cijfers van de IVBN-Huurenquête komt naar voren dat de huurverhoging het hoogste was in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, het laagst in de provincies Zeeland, Overijssel en Noord-Brabant. De verhogingen en zijn in verhouding stukken lager en de verschillen zijn minder groot vanwege het inflatievolgend huurbeleid.

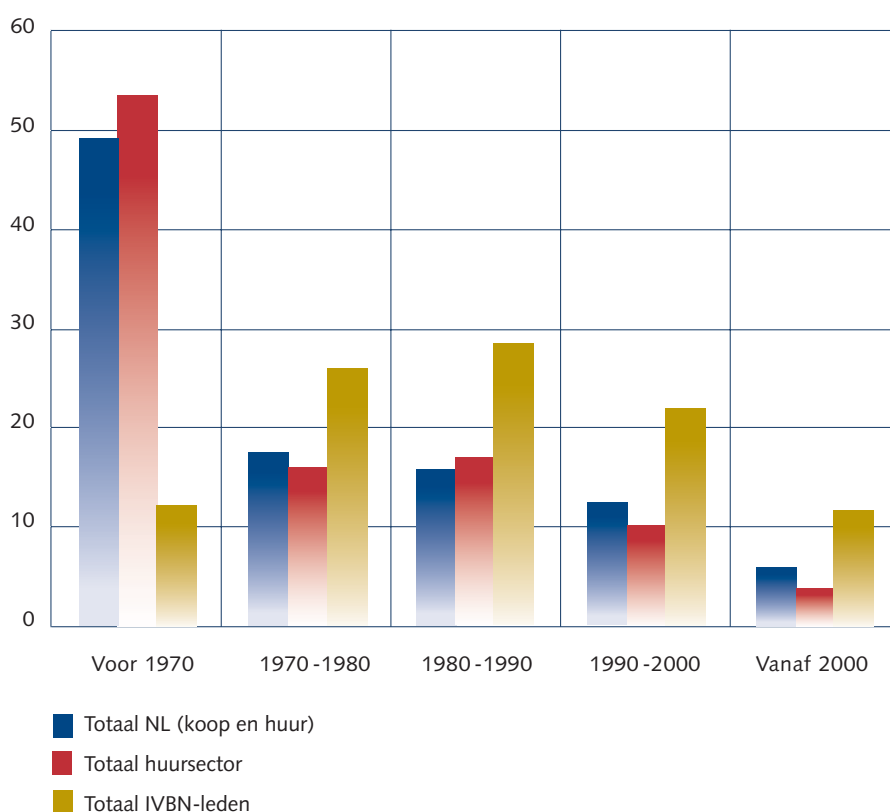
figuur 2.6 **Spreading naar provincie (in %)** Bron: IVBN, ROZ/IPD, CBS



Het optimum van huurwoningen van IVBN-leden bevindt zich net als in 2006 in de klasse 1980-1990. In de historisch eerdere en latere klassen neemt het aantal woningen per klassen af. Kijkend naar het totaal van de huurwoningvoorraad van de IVBN-leden valt op dat de voorraad relatief jong is, wanneer dit vergeleken wordt met de totale

woningvoorraad en de totale huurwoningenvoorraad in Nederland. Het aantal woningen van de IVBN-leden is licht afgenomen in alle bouwjaarklassen tot 2000 en in de klasse vanaf 2000 licht gestegen. Er treedt dus een geleidelijke verjonging van de portefeuille op.

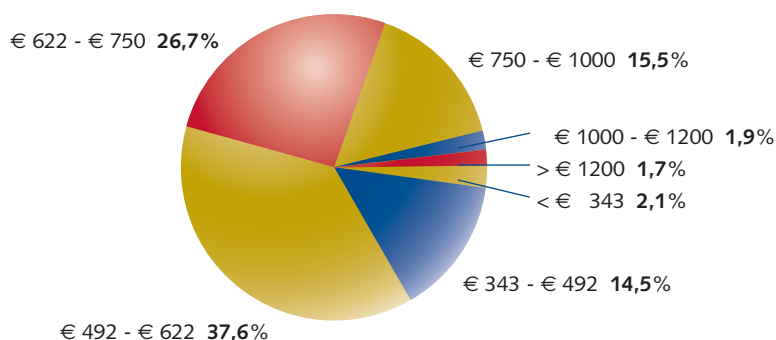
figuur 2.7 **Verdeling bouwjaarklassen (in %)** Bron: IVBN, VROM



De liberalisatiegrens, per 1 juli 2007, vastgesteld op € 622 zorgde ervoor dat op 1 juli 2007 62,8 procent van de woningen van IVBN-leden gereguleerd is. Dit maakt 37,2 procent van de woningen van IVBN-leden geliberaliseerd, dit is een stijging van 4 procent vergeleken met 2006. Dit is deels toe te schrijven aan woningen welke bij mutatie geliberaliseerd konden worden en deels door het

aankoopbeleid. Het inflatievolgend huurbeleid heeft consequenties voor het rendement. Dit leidt tot meer investeringen in het hogere segment en zorgt voor desinvesteringen in het lagere segment, omdat hier vanwege regulering door de overheid minder goede rendementen zijn te behalen. Deze trend zal zich naar verwachting in 2008 voortzetten.

figuur 2.8 **Woningportefeuillestructuur naar huurklasse, 2007** Bron: IVBN

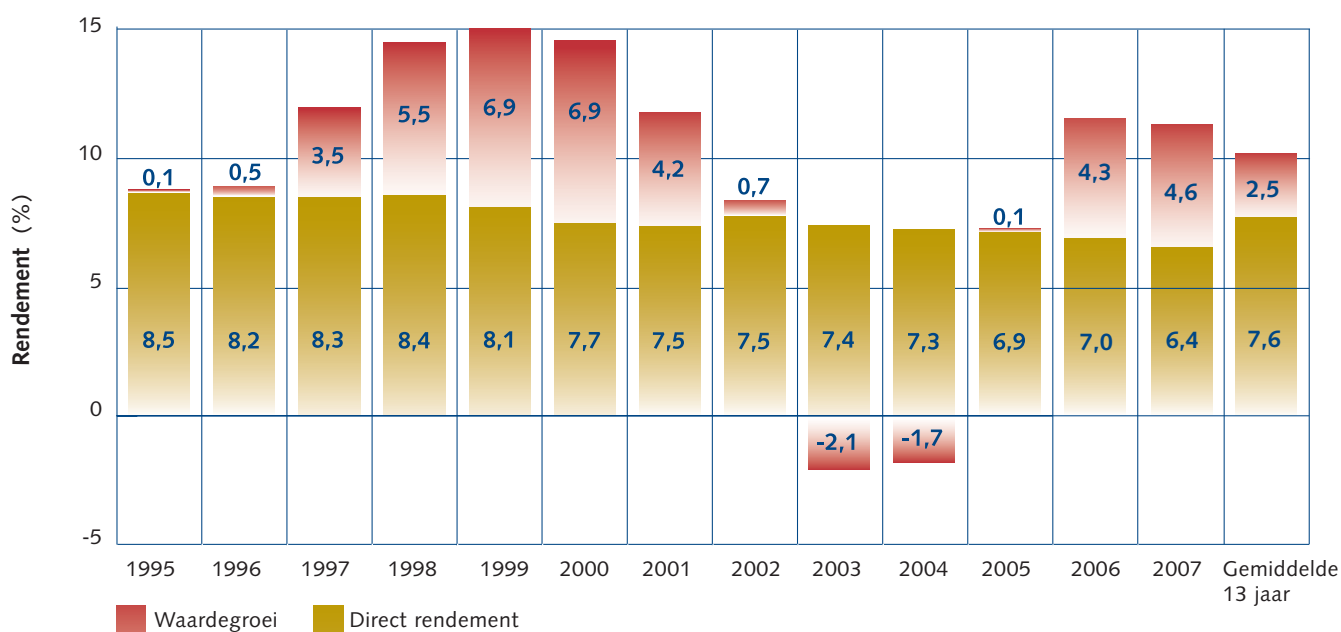


3 De kantorenbeleggingsmarkt

Het beleggingsresultaat op kantoren is in 2007 uitgekomen op 11,3 procent. Dit betekent een kleine daling ten opzichte van 2006 waarin het totaal rendement 11,5 procent bedroeg. Waar het directe rendement een daling liet zien, van 7,0 procent in 2006 naar 6,4 procent in 2007, steeg het indirecte rendement van 4,3 procent in het voorgaande jaar tot 4,6 procent in 2007. Het directe rendement is in 2007 het laagst sinds de start van de index in 1995.

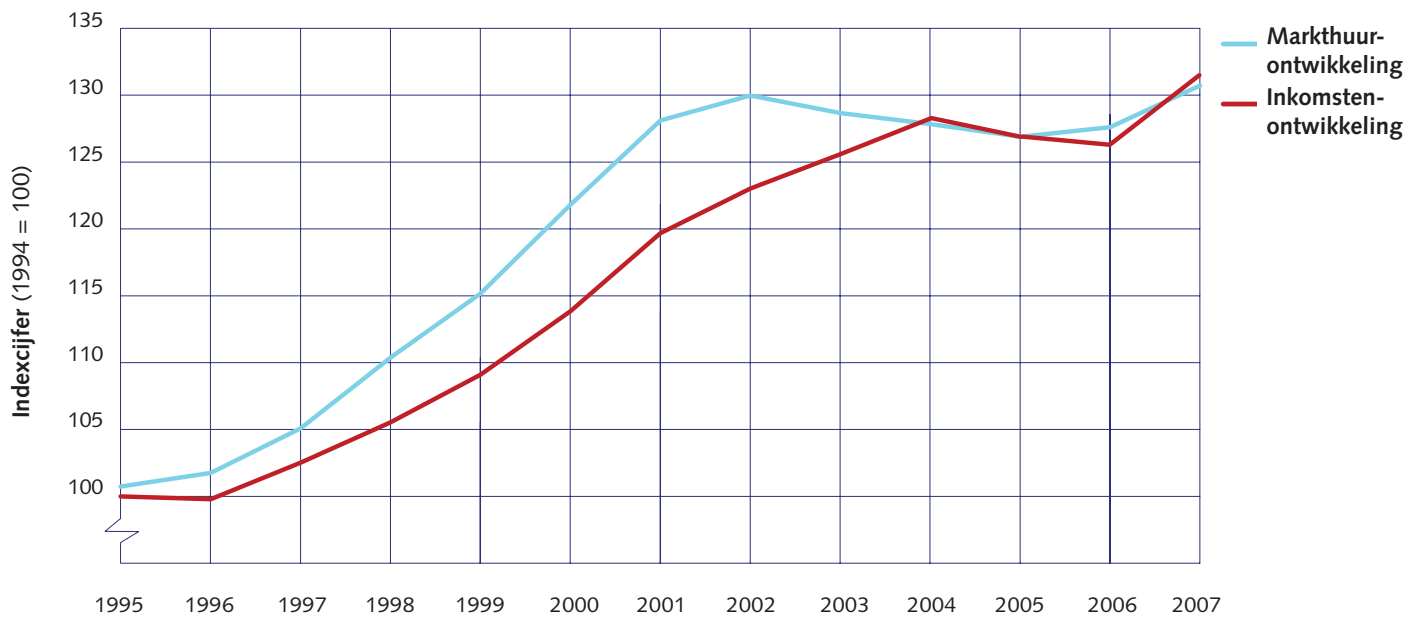
Het 13-jaars gemiddelde laat een totaal rendement zien van 10,3 procent met een direct rendement van gemiddeld 7,6 procent en een indirect rendement van gemiddeld 2,5 procent. De eerste kwartaal-indexcijfers van de ROZ/IPD in 2008 laten zien dat het directe rendement van kantoren op peil blijft maar wel te maken krijgt met een teruglopend indirect rendement.

figuur 3.1 Beleggingsresultaat kantoren Bron: ROZ/IPD



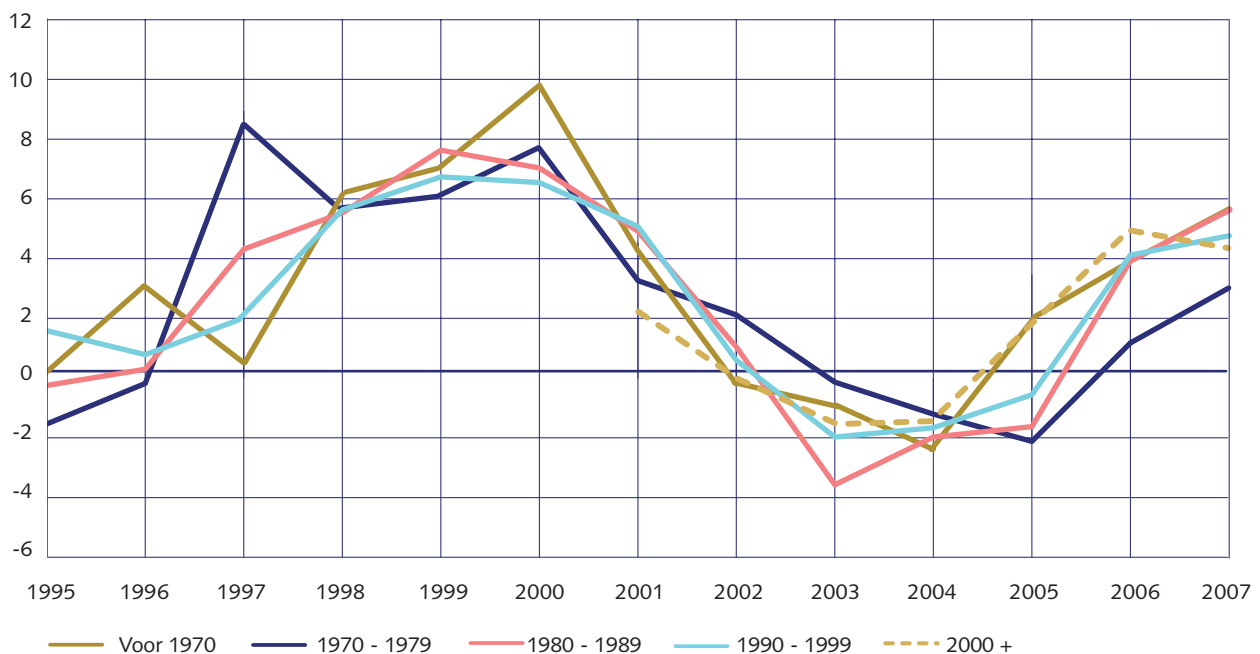
De markthuurontwikkeling blijft in 2007 iets achter bij de inkomstenontwikkeling (gerealiseerde huur). Waar de markthuurontwikkeling de stijgende trend die is ingezet in 2006 doorzet maakt de inkomstenontwikkeling een duidelijke sprong na een lichte daling in de voorgaande twee jaren.

figuur 3.2 **Voortschrijdend effect markthuur vs gerealiseerde huur** Bron: ROZ/IPD



Voor de waardeontwikkeling van kantoren naar bouwjaarklasse geldt dat de waardeontwikkeling van alle bouwjaarklassen, met uitzondering van de kantoren van na 2000, is toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar.

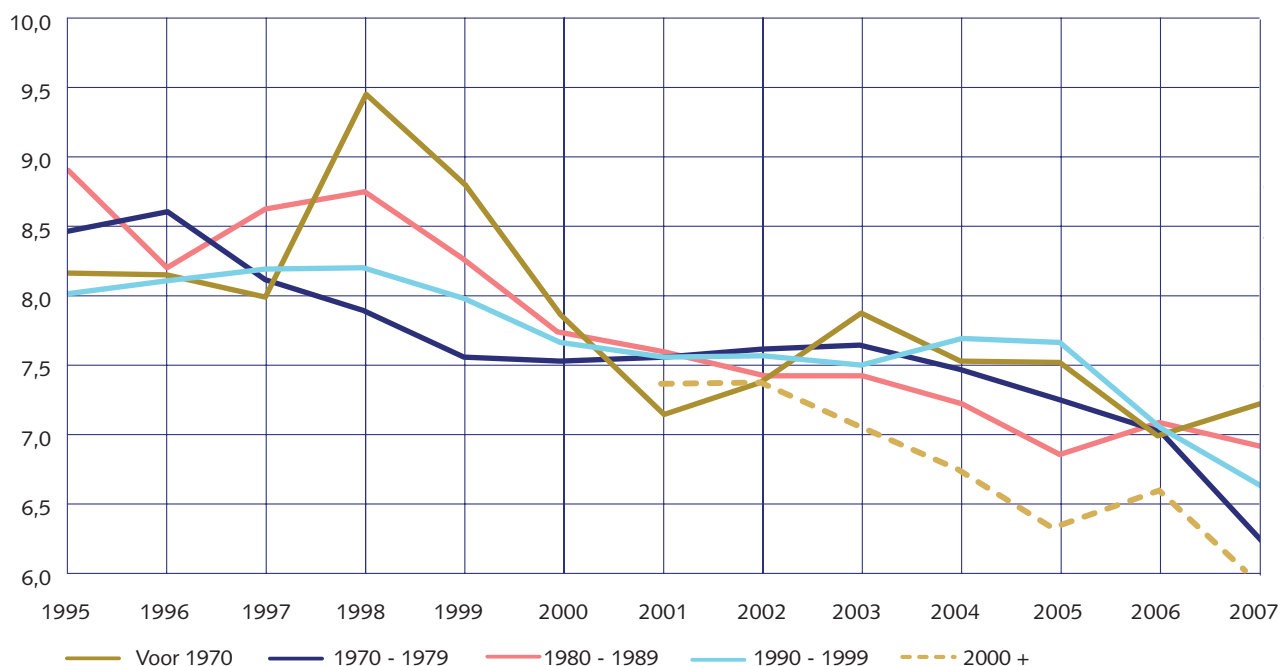
figuur 3.3a **Waardeontwikkeling kantoren naar bouwjaarklasse (in %)** Bron: ROZ/IPD



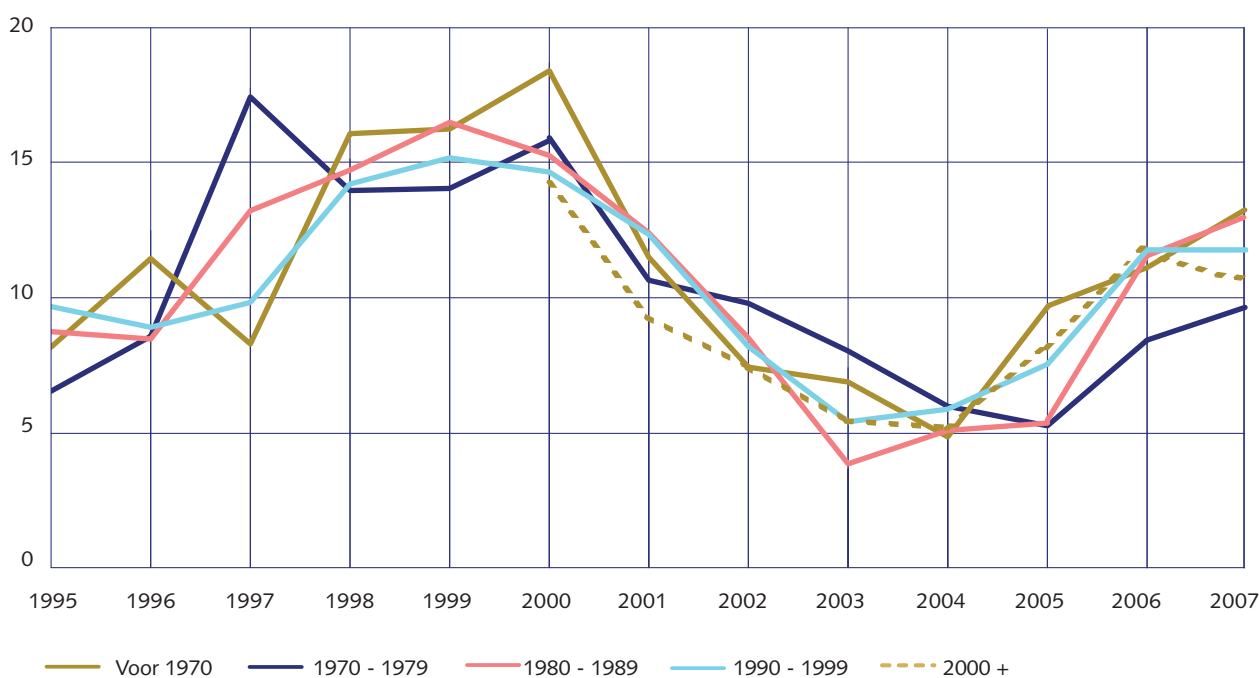
Het directe rendement is voor alle bouwjaarklassen lager uitgevallen dan in 2006, met uitzondering van de bouwjaarklasse voor 1970. De scherpste daling is te zien in de bouwjaarklassen 1970 - 1979 en na 2000.

De totaalrendementen laten (daarmee) een vrijwel zelfde beeld zien als in het voorgaande jaar. De grootste stijging doet zich voor in de bouwjaarklasse voor 1970. Naar alle waarschijnlijkheid gaat het hier om een aantal bijzondere kantoren (monumenten, kantoorvilla's e.d.) en dus niet om de standaard-kantoren van voor 1970.

figuur 3.3b **Directe rendement kantoren naar bouwjaarklasse (in %)** Bron: ROZ/IPD



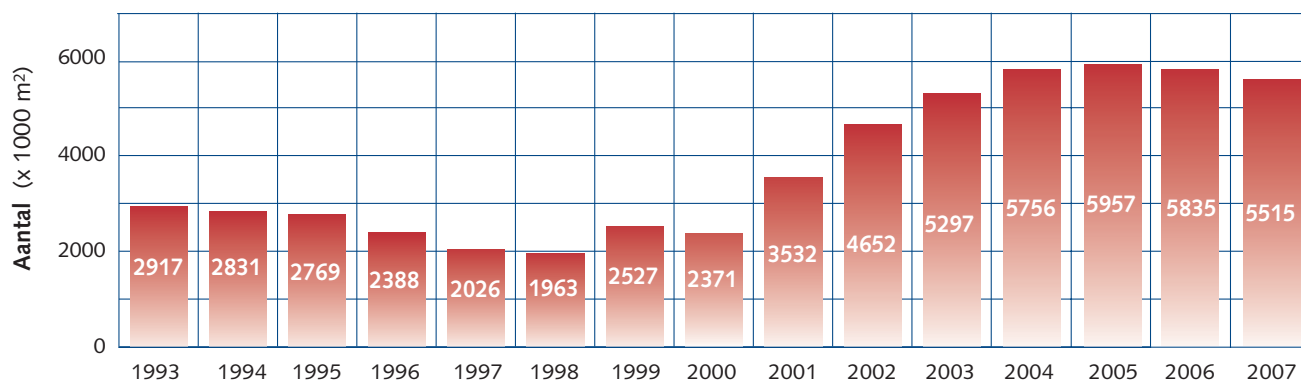
figuur 3.3c **Totaalrendementen kantoren naar bouwjaarklasse (in %)** Bron: ROZ/IPD



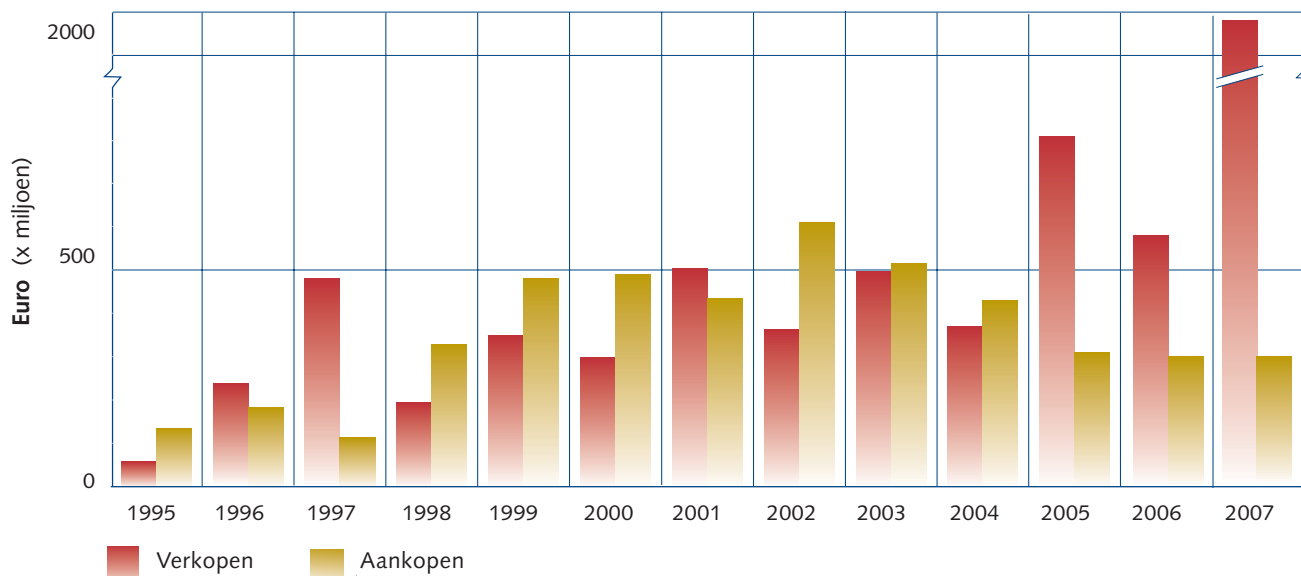
Het aanbod van kantoorruimte is voor het tweede achtereenvolgende jaar teruggelopen en is in 2007 uitgekomen op een niveau van ruim 5,5 miljoen vierkante meter. Dit is een daling van circa 5,5 procent ten opzichte van 2006. Deze daling komt voor een groot deel voor rekening van de regio's Amsterdam en Rotterdam met een daling van respectievelijk 8 en 6 procent. In de regio's Den Haag en Utrecht bleef het aanbod vrijwel op hetzelfde niveau.

De opname van kantoorruimte steeg voor het vierde achtereenvolgende jaar en ten opzichte van 2006 met 4,6 procent naar ruim 2,1 miljoen vierkante meter. De opname lijkt het afgelopen jaar – en in mindere mate ook in de eerste helft van 2008 – nog steeds te hebben geprofiteerd van het groeiende aantal (kantoor)banen.

figuur 3.4 **Aanbod kantoorruimte** Bron: Vastgoedmarkt



figuur 3.5 **Aan- en verkopen kantoren (door vastgoedbeleggers)** Bron: ROZ/IPD

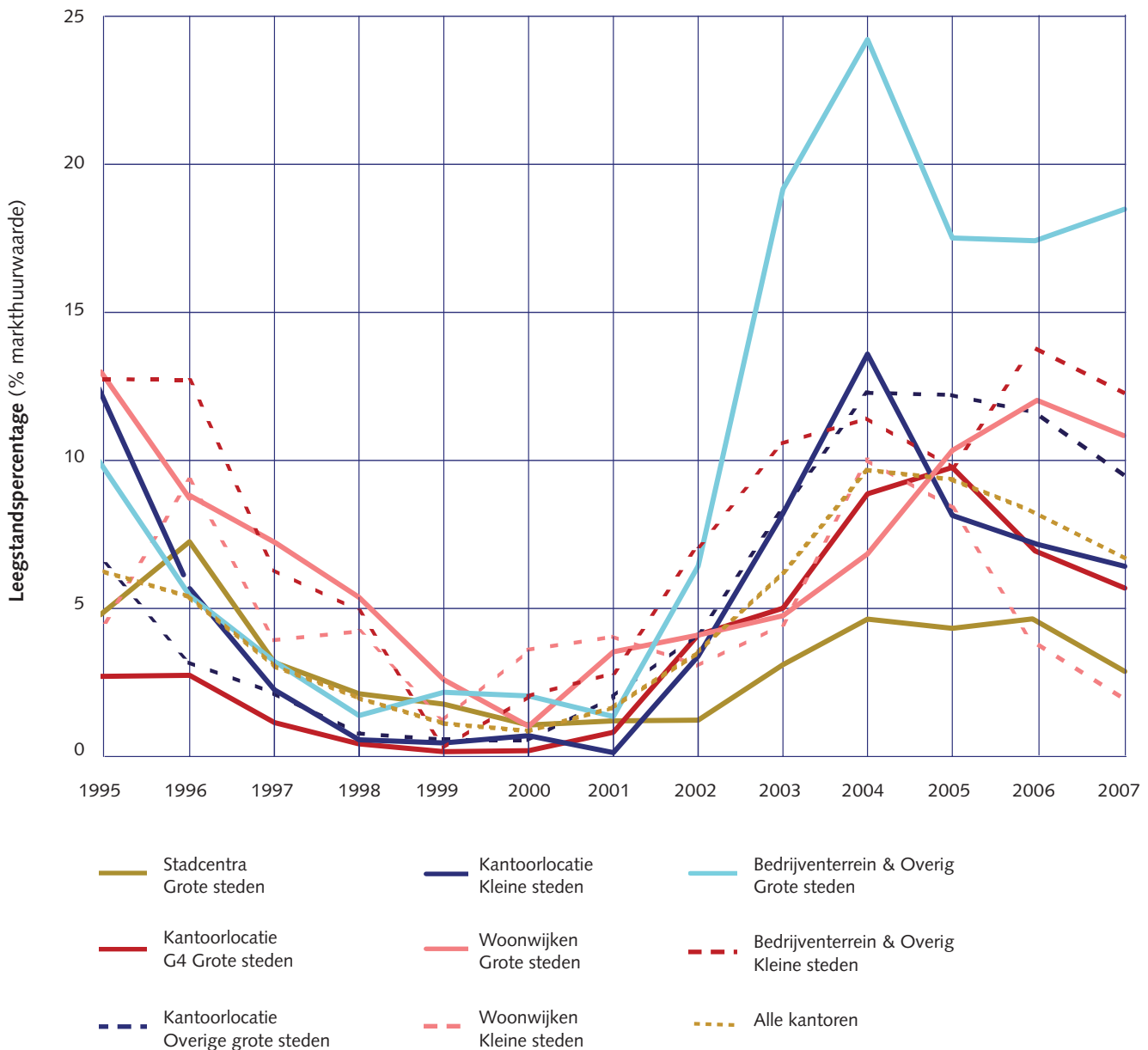


De verkopen van kantoren laten in 2007 een enigszins vertekend beeld zien dat wordt veroorzaakt door de verkoop van een bijzonder grote portefeuille ter waarde van circa € 1,6 miljard en daarmee goed voor circa driekwart van het totaal aan verkopen.

De aankopen blijven ten opzichte van het voorgaande jaar op een zelfde niveau van bijna € 500 miljoen.

figuur 3.6

Leegstand kantoorcategorieën Bron: ROZ/IPD



De leegstand is in 2007 in alle categorieën verder teruggelopen, met uitzondering van kantoren op bedrijventerreinen in de grote steden. De leegstand ligt in deze categorie nog altijd fors hoger dan in de overige categorieën.

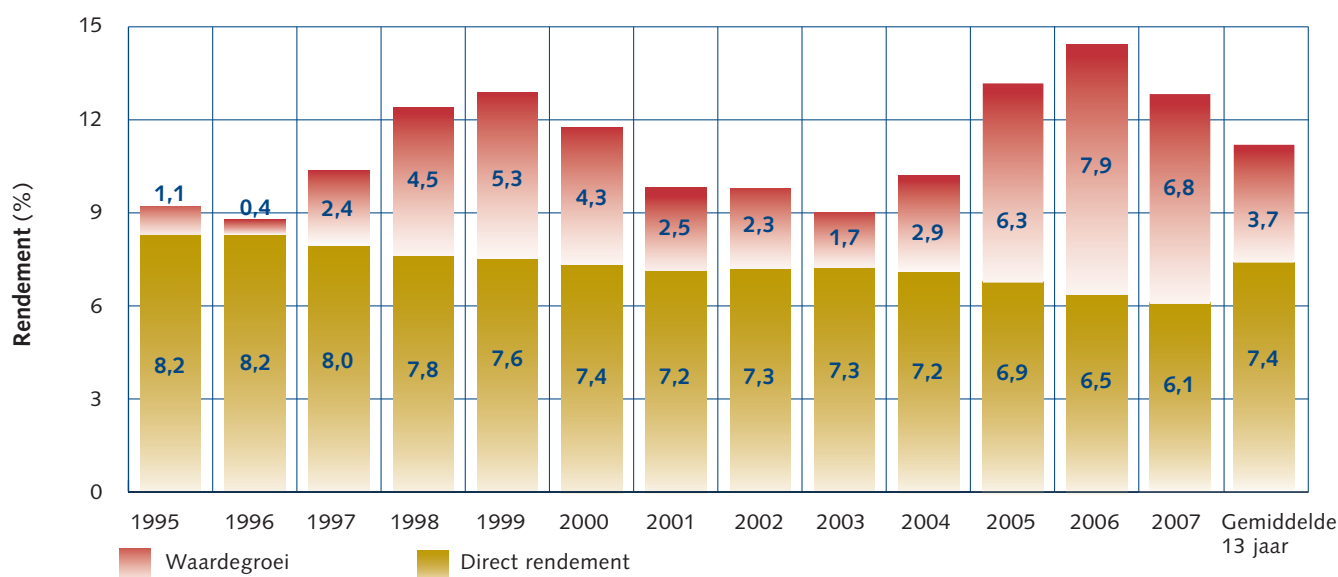
De minste leegstand doet zich voor in de categorieën stadscentra van grote steden en woonwijken in kleine steden. De gemiddelde leegstand is uitgekomen op 6,7 procent, een flinke daling ten opzichte van 2006 (8,3 procent).

4 De winkelbeleggingsmarkt

Het totaalrendement op winkelbeleggingen is in 2007 uitgekomen op 13,4 procent. In 2006 kwam het totaalrendement nog uit op een historisch hoog percentage van 14,9. Ondanks het iets mindere rendement vormt de winkelsector voor het vierde achtereenvolgende jaar de best presterende sector. Dit is voor een groot deel terug te voeren op wederom een fors indirect rendement. De waarde-

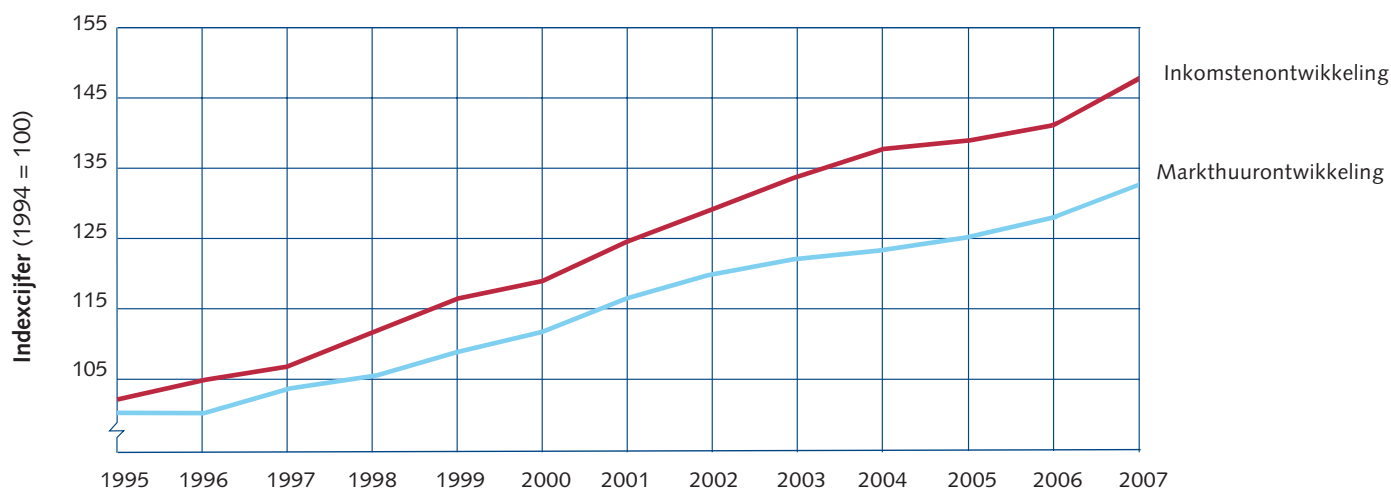
groei bedroeg over het afgelopen jaar namelijk 6,8 procent (2006: 7,9 procent). Het directe rendement is afgenomen van 6,5 procent in 2006 naar 6,1 procent in 2007. Waar het directe rendement in 2008 op peil lijkt te blijven, laten de kwartaalcijfers van de ROZ/IPD in 2008 een iets teruglopende waardegroei zien. Dit is nog wel altijd de hoogste waardegroei in vergelijking met overige sectoren.

figuur 4.1 **Beleggingsresultaat winkels** Bron: ROZ/IPD



De groei van de huurinkomsten houdt gelijke trend met de groei van de markthuur net als in het voorgaande jaar. De inkomstenontwikkeling laat een groei zien van 3,6 procent en de markthuurontwikkeling een groei van 3,3 procent.

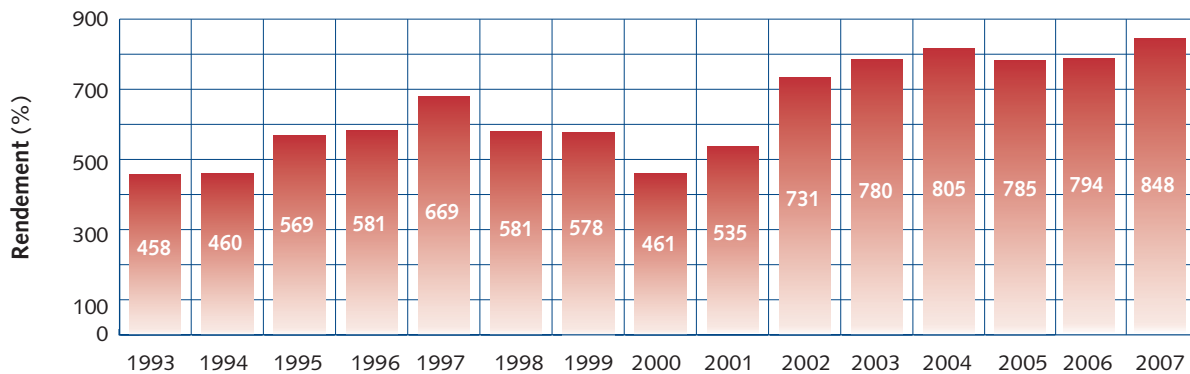
figuur 4.2 **Voortschrijdend effect markthuur vs gerealiseerde huur winkels** Bron: ROZ/IPD



Het aanbod van winkelruimte is in 2007 gestegen met bijna 7 procent naar een niveau van circa 850.000 vierkante meter. Het aanbod steeg het sterkst in de regio Rotterdam (35%) en beduidend minder sterk in de regio's Amsterdam (12%) en Den Haag (4%). Utrecht liet een daling zien van

ruim 20 procent. Ook de opname laat een groei zien in de regio's Amsterdam (53%), Rotterdam (115%) en Den Haag (24%) terwijl Utrecht een fors daling kent van 55 procent. De totale opname daalde met 18,5% naar circa 500.000 vierkante meter.

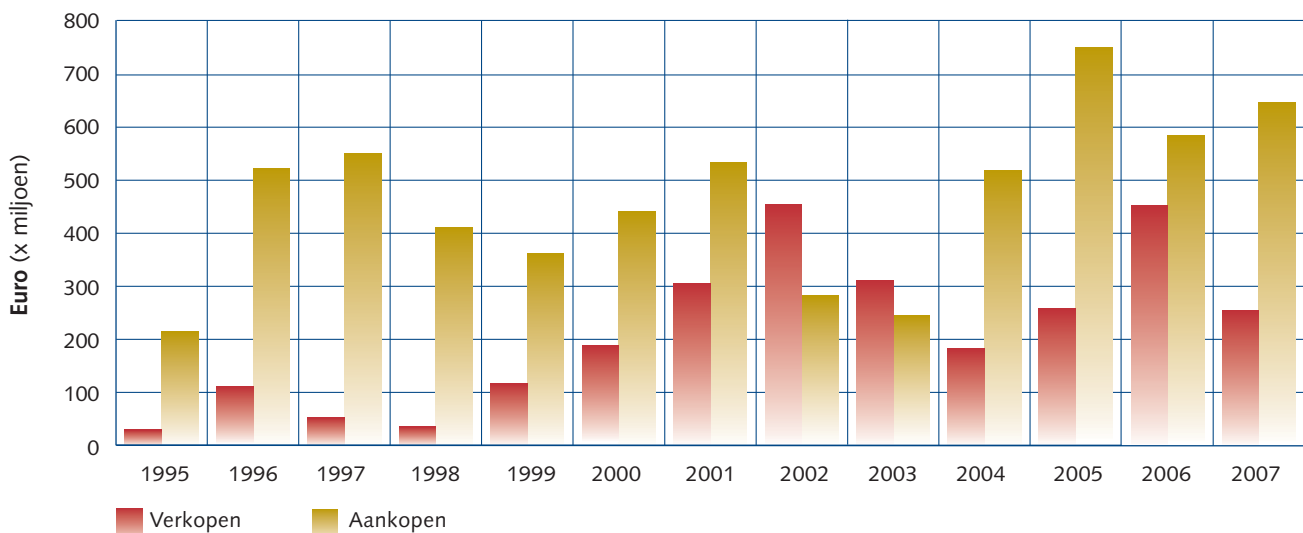
figuur 4.3 **Aanbod winkelruimte** Bron: Vastgoedmarkt



Waar in andere segmenten (woningen, kantoren) sprake was van forse verkopen in 2007, geldt dat niet voor de winkelbeleggingen. De verkopen zijn met een bedrag van circa € 180 miljoen uitgekomen op het laagste niveau sinds jaren. De aankopen

lagen wederom op een veel hoger niveau dan de verkopen met een bedrag van ruim € 600 miljoen. Deze ontwikkeling onderschrijft het beeld van winkels als een gewilde beleggingscategorie.

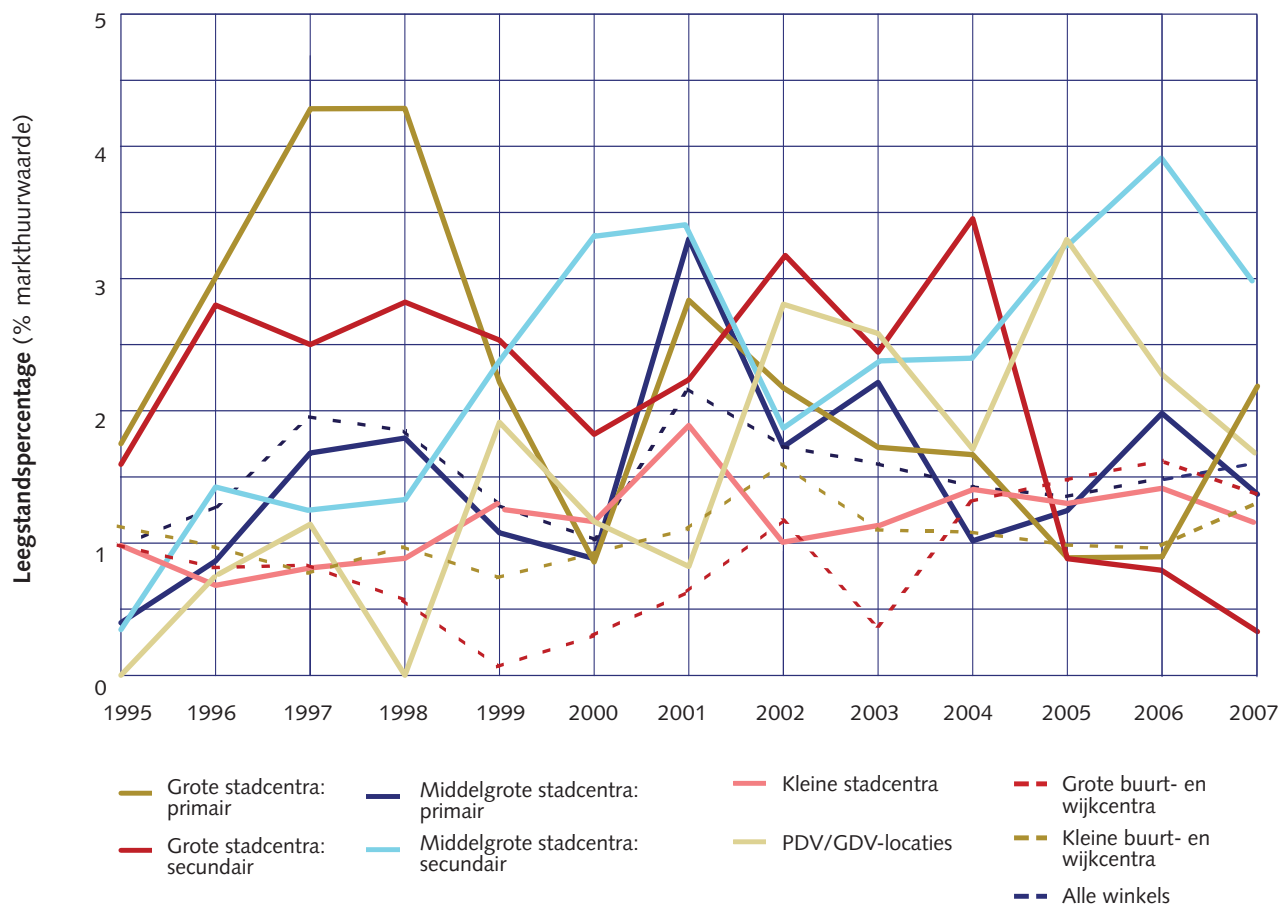
figuur 4.4 **Aan- en verkopen winkels (door vastgoedbeleggers)** Bron: ROZ/IPD



De leegstand is in 2007 iets opgelopen tot 1,6 procent (2006: 1,5 procent). Debet hieraan is vooral de sterk opgelopen leegstand op primaire locaties in de grote steden, van 0,9 procent in 2006 naar 2,2 procent in 2007. De leegstand is het laagst voor de winkels

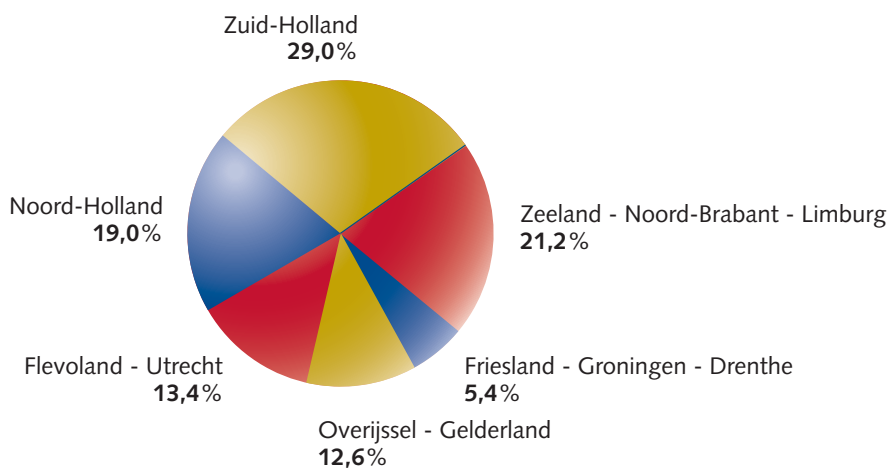
op de secundaire locaties in de grote steden (0,2 procent). De PDV/GDV-locaties laten wederom een dalend leegstandscijfer zien; van 3,3 procent in 2005 naar 2,3 procent in 2006 tot 1,7 procent in 2007.

figuur 4.5 **Leegstand winkelcategorieën** Bron: ROZ/IPD



Als wordt gekeken naar de regionale spreiding van de winkelbeleggingen blijven Zuid- en Noord-Holland samen goed voor bijna 50% van de totale winkelbeleggingen. De sterkste groei van winkelbeleggingen heeft zich voorgedaan in Zuid-Holland en Noord-Brabant.

figuur 4.6 **Regionale spreiding winkelbeleggingen, 2006** Bron: ROZ/IPD

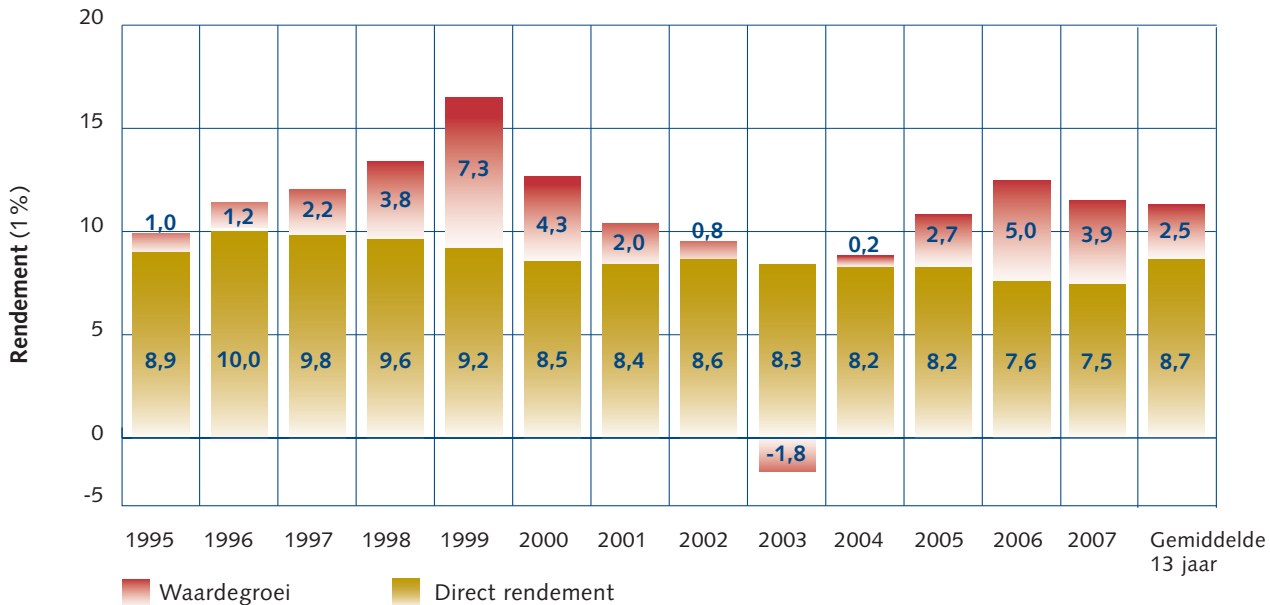


5 De bedrijfsruimtebeleggingsmarkt

Het totaalrendement op bedrijfsruimten bedroeg in 2007 11,7 procent (2006: 13,0 procent). Het indirecte rendement kwam uit op 3,9 procent ten opzichte van 5,0 procent in het voorgaande jaar. Het directe rendement bleef op peil met 7,5 procent in 2007 ten

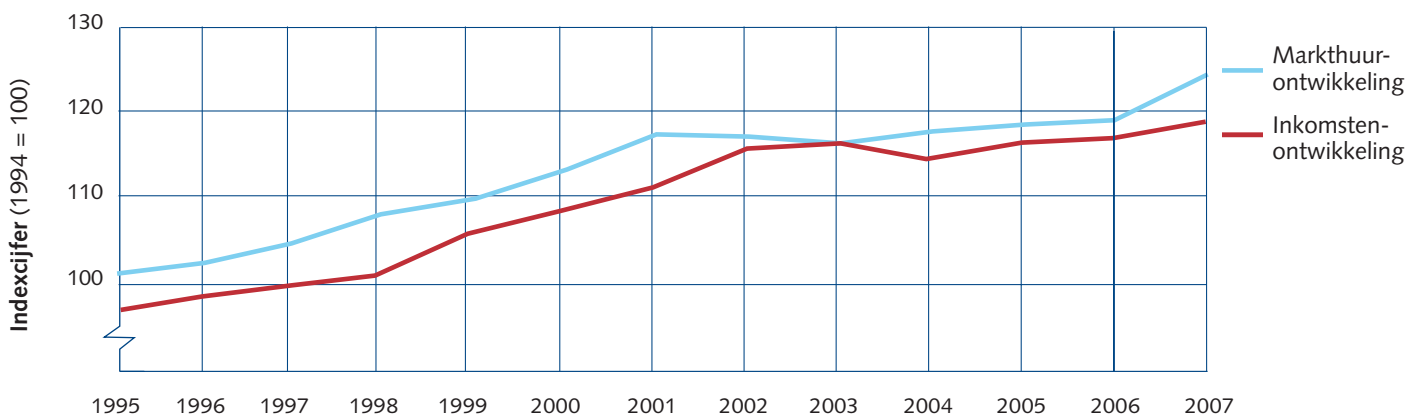
opzichte van 7,6 procent in 2006. De eerste kwartaalcijfers van de ROZ/IPD in 2008 laten zien dat zowel het directe als het indirecte rendement op min of meer hetzelfde niveau blijft.

figuur 5.1 **Beleggingsresultaat bedrijfsruimten** Bron: ROZ/IPD



Wel bleef de groei van de inkomsten uit bedrijfsruimte in 2007 achter bij de markthuurontwikkeling. Deze laatste liet in 2007 een stijging zien van 4,8 procent (2006: 0,0 procent) terwijl de inkomstenontwikkeling 1,5 procent bedroeg (2006: -0,1 procent).

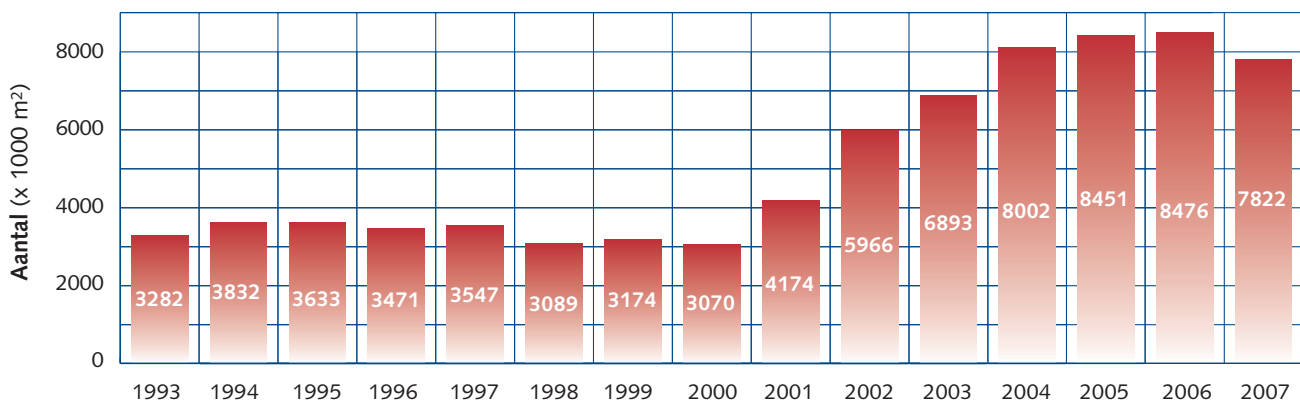
figuur 5.2 **Voortschrijdend effect markthuur vs gerealiseerde huur bedrijfsruimten** Bron: ROZ/IPD



Het aanbod aan bedrijfsruimte is in 2006 zeer licht toegenomen (0,3%) naar een totaal van bijna 8,5 miljoen. Het aanbod van bedrijfsruimte is in 2007 afgenomen met bijna 8 procent naar een niveau van ruim 7,8 miljoen vierkante meter en komt hiermee voor het eerst sinds 2004 weer onder de 8 miljoen vierkante meter. De relatief grootste daling deed zich

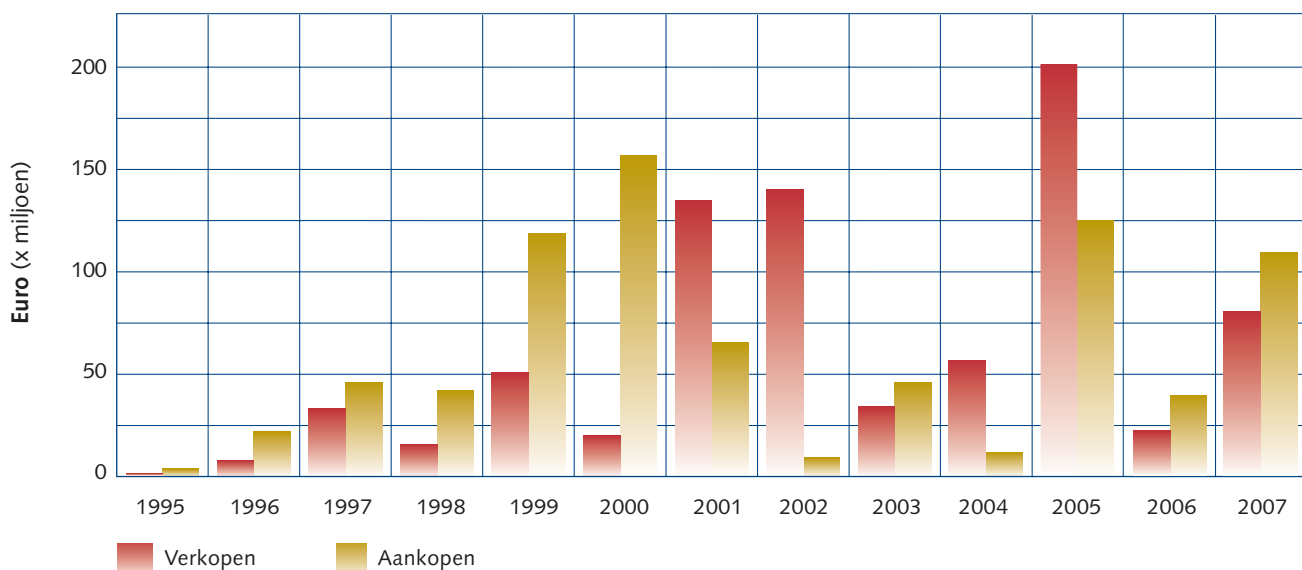
voor in de regio Den Haag (37 procent). Wat betreft de opname van bedrijfsruimte lieten de vier grote steden juist een sterke groei zien met in Amsterdam een groei van 74 procent, in Rotterdam 42 procent, in Den Haag 90 procent en in Utrecht zelfs 96 procent. De totale opname groeide met ruim 20 procent naar ruim 3,3 miljoen vierkante meter.

figuur 5.3 **Aanbod bedrijfsruimte** Bron: Vastgoedmarkt



De aankopen van bedrijfsruimten lagen met ruim € 100 miljoen in 2007 op het hoogste niveau sinds het jaar 2000. De verkopen bedroegen in 2007 ruim € 80 miljoen.

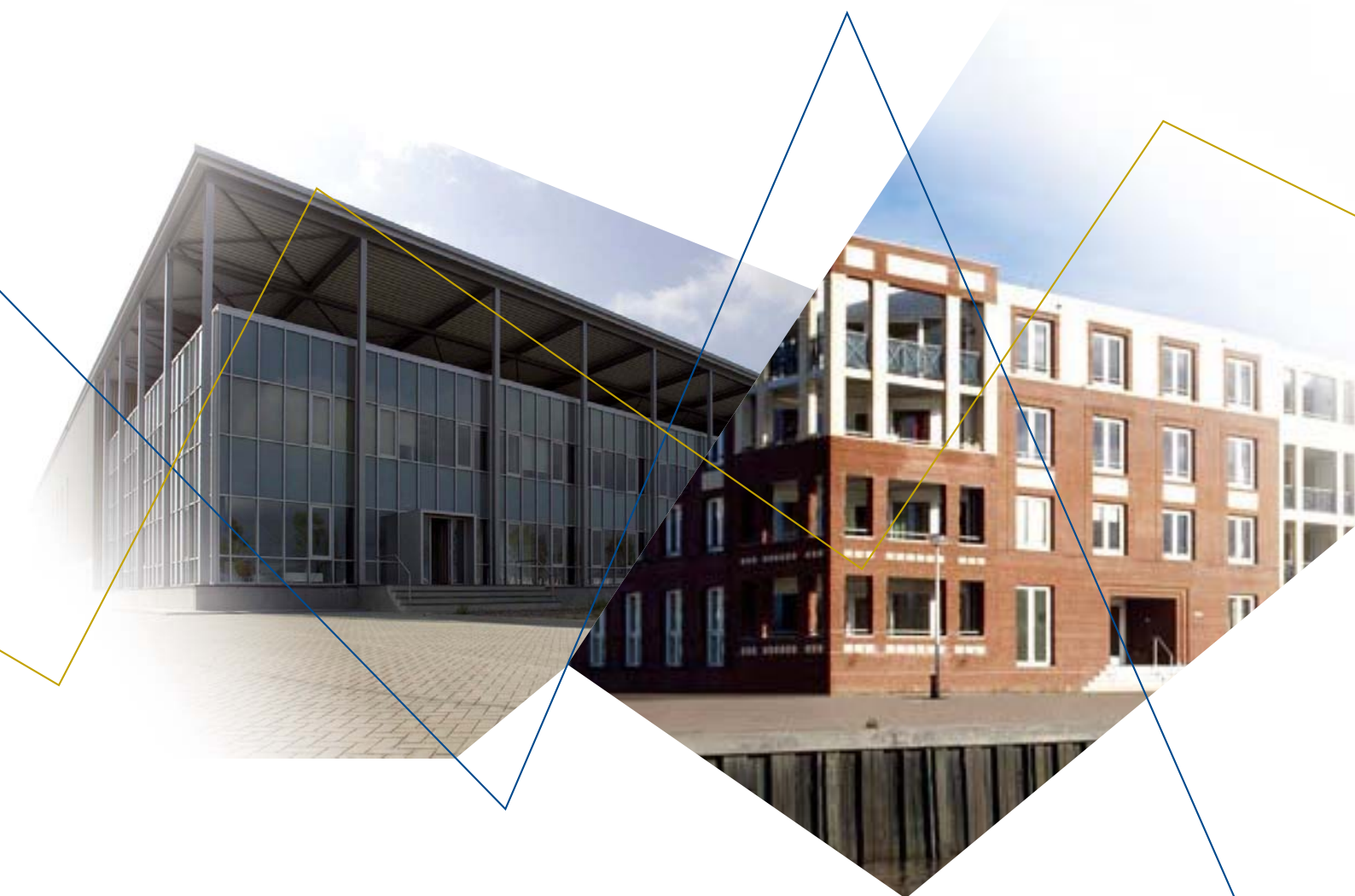
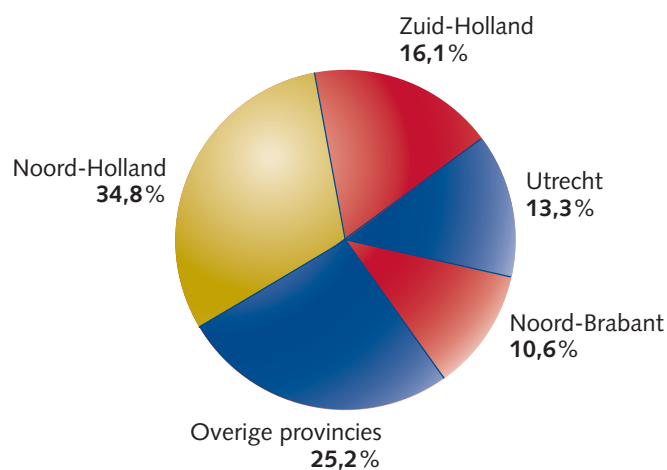
figuur 5.4 **Aan- en verkopen bedrijfsgebouwen (door vastgoedbeleggers)** Bron: ROZ/IPD



Noord-Holland is in 2007 goed voor meer dan een derde van het totaal belegd vermogen van institutionele beleggers in bedrijfsruimten. Dit is een duidelijke verschuiving ten opzichte van 2006 toen de beleggingen in Noord-Holland minder dan 30% van het totaal bedroegen.

figuur 5.5

Regionale spreiding bedrijfsruimtenbeleggingen, 2006 *Bron: ROZ/IPD*



Ledenlijst per 1 juli 2008

Aberdeen Property Investors The Netherlands

Postbus 79074
1070 NC Amsterdam

Altera Vastgoed NV

Postbus 9220
1180 ME Amstelveen

Amvest

Postbus 12446
1100 AK Amsterdam ZO

APG Investments

Postbus 75753
1118 ZX Amsterdam

Bouwfonds Asset Management

Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

BPF Bouwinvest

Postbus 56045
1040 AA Amsterdam

Cordares Vastgoed BV

Postbus 637
1000 EE Amsterdam

Corio NV

Postbus 8243
3503 RE Utrecht

Dela Vastgoed

Postbus 522
5600 AM Eindhoven

Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000
1000 BA Amsterdam

Fortis Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2008
3500 GA Utrecht

Generali Vastgoed

Postbus 1888
1110 CC Diemen

Grafische Bedrijfsfondsen

Postbus 7855
1008 CA Amsterdam

ING Real Estate Investment Management

Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Mn Services

Postbus 5210
2280 HE Rijswijk

NEWOMIJ

Postbus 5090
1410 AB Naarden

Nieuwe Steen Investments NV

Postbus 4145
1620 HC Hoorn

NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2075
3500 GB Utrecht

PGGM

Postbus 4001
3700 KA Zeist

Q-Park

Postbus 1166
6201 BD Maastricht

Redevco Nederland BV

Postbus 1340
1000 BH Amsterdam

Schiphol Real Estate BV

Postbus 75776
1118 ZX Luchthaven Schiphol

SPF Beheer BV

Postbus 2030
3500 GA Utrecht

Stienstra Beleggingen BV

Postbus 79
6400 AB Heerlen

Syntrus Achmea Vastgoed

Postbus 59347
1040 KH Amsterdam

Unibail - Rodamco

Postbus 75600
1118 ZR Luchthaven Schiphol

VALAD Property Group

Postbus 75734
1070 AS Amsterdam

VastNed Groep

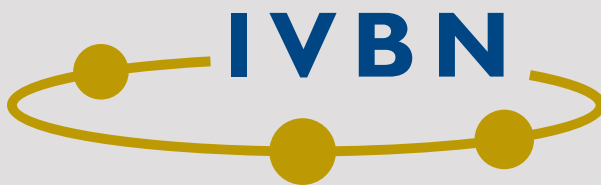
Postbus 4444
3006 AK Rotterdam

Vesteda Groep BV

Postbus 1211
6201 BE Maastricht

Wereldhave NV

Postbus 85660
2508 CJ Den Haag



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland

'Huize Middenburg'

Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg
Telefoon 070 - 300 03 71
Fax 070 - 369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl