VASTGOED JOURNAAL

Vastgoed opnieuw drijvende kracht achter Q500

04-11-2010 12:04

Voor de 14e keer is vandaag de nieuwste rijkenlijst van het publiekstijdschrift Quote verschenen. Deze door velen verfoeide maar niettemin veelbesproken ranglijst van de meest vermogende Nederlanders is elk jaar goed voor publieke controverse. Toch heb ik de indruk dat de markt steeds meer went aan de lijst die langzamerhand een vaste waarde begint te worden. De lijst geeft richting en voorziet in de behoefte tot classificatie van het meest ongrijpbare deel van de Nederlandse bevolking. Hoe goed is die lijst nu echt?

Ik zie regelmatig in andere media de rugnummers van de Q500 terug wanneer zij berichten over de een of andere vastgoedmagnaat. Nu het woord vastgoed is gevallen: vastgoed is meer dan ooit het startpunt van de vermogens van veel figuren in de Q500. Meer nog dan de meeste pensioenfondsen zijn veel Q500-leden overtuigd van de robuustheid van deze assetclass.

Diverse detailhandelsfamilies zijn er uiteraard om bekend maar ook de ‘stenenschuivers' hebben hun vermogen daaraan te danken. Dan zijn er nog vele vermogenden die van geboorte al bemiddeld zijn en een deel van hun vermogen in vastgoed hebben geïnvesteerd zoals de familie Brenninkmeijer, de eeuwige nummer 1 met €21 mrd in de lijst.

Quote krijgt vaak de kritiek voor de voeten geworpen dat er niets ‘deugt' aan de manier waarop die redactie de vermogens berekent. Ik moet zeggen, zo'n tien jaar terug bij de eerste edities van de Q500, had ik ook grote twijfels over het waarheidsgehalte van de omvang van de gepresenteerde vermogens. Van een meerderheidsbelang in een beursgenoteerd vastgoedfonds zoals destijds bij Ed Maas en ‘zijn' VHS is makkelijker een waardering op te stellen dan van iemand die diverse pandjes in bezit heeft via een kerstboom aan bv's.

Maar inmiddels heb ik de indruk dat de jongens van Quote zich er niet makkelijk van afmaken en op alle mogelijke manieren de vermogens van de grote jongens in het vastgoed trachten te traceren of men nu wel of niet vrijwillig aan meewerkt. Eigen vermogen dient leidend te zijn en het eventueel aanwezige vreemd vermogen wordt buiten beschouwing gelaten om de ‘lucht' erin zoveel mogelijk uit te kloppen. Voor wat het waard is heeft Quote in een toelichting in deze jaarlijkse dikke glossy uitputtend beschreven hoe alle berekeningen tot stand zijn gekomen. Exact is het nooit want wie heeft bij zichzelf zijn eigen vermogen ooit precies berekend? Op VJ Profs zet ik de grootste dalers en stijgers in het vastgoed op een rij. Logt u daarom in op VJ Profs.