

# VASTNED WIL ZICH BLIJVEN ONDERSCHIEDEN MET UNIEKE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Vraag: wat hebben steden als Amsterdam, Utrecht, Maastricht, Antwerpen, Lille, Bordeaux, Nice, Parijs, Antwerpen, Gent en Madrid met elkaar gemeen?

Antwoord: een historisch stadscentrum. En dus ook winkelvastgoed dat eigendom is van Vastned. CEO Reinier Walta legt uit waarom de beursgenoteerde Europese vastgoedonderneming zich met een 'strategische heroriëntatie' aan het voorbereiden is op de nabije toekomst.



Reinier Walta



# ‘OOK VASTNED HEEFT TURBULENTE JAREN ACHTER DE RUG. HET HEEFT OOK PIJN GEDAAN, MAAR IK DURF WEL TE STELLEN DAT WE ER STERKER UIT ZIJN GEKOMEN’

‘Je zit in het vastgoed’, was het eerste wat Reinier Walta te horen kreeg toen hij na een studie Belastingrecht aan de Erasmus Universiteit Rotterdam in 1999 als belastingadviseur aan de slag ging bij PWC. ‘Zonder enige ervaring met die sector, was ik van de ene op de andere dag vastgoedfiscalist,’ glimlacht hij bij de herinnering. ‘Het vastgoed heeft me nooit meer losgelaten.’

Via onder andere ING Real Estate en Abu Dhabi Investment Authority kwam Walta eind 2014 terecht bij Vastned. ‘Omdat er een mooie rol als CFO bij Vastned beschikbaar kwam, besloot ik na drie jaar Abu Dhabi terug te keren naar Nederland. Ik werd in eerste instantie CFO van Vastned Retail NV en later ook CFO van Vastned Belgium. Na een intense periode met een bestuurswissel nam ik eind 2020 de positie van Interim-CEO op me, waarna de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) mij in het voorjaar van 2021 definitief heeft aangesteld als CEO voor een periode van vier jaar.’

## **Het voorjaar van 2021? Toen was Nederland in lockdown toch, vanwege de coronapandemie?**

‘Ja, het was een turbulente tijd, temeer daar Vastned op dat moment al een paar jaar in transitie was, van een generiek winkelvastgoedfonds naar een uniek fonds met alleen het winkelvastgoed in de populaire winkelgebieden van geselecteerde Europese steden met een historisch stadscentrum. En uitgerekend daar kon je tijdens de Covid-19-lockdowns een kanon afschieten, terwijl supermarkten het juist heel goed deden en ook webwinkels een boost kregen en zich ontpopten als een volwaardig afzetkanaal.’

## **En toen corona eindelijk tot het verleden behoorde, brak de oorlog in Oekraïne uit...**

‘... met als gevolg een energiecrisis, een ongekende inflatie en een rentestijging zoals we die in geen jaren hadden gezien. Ik draai er niet omheen: ook Vastned heeft turbulente jaren achter de rug. Het heeft ook pijn gedaan, maar ik durf

wel te stellen dat we er sterker uit zijn gekomen. Dat is vooral te danken aan de koerswijziging die we al voor corona hadden ingezet. Met een unieke portefeuille als uitgangspunt hebben we consequent vastgehouden aan de nieuwe strategie, die een sterke focus behelst op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelgebieden van geselecteerde Europese steden met een historisch stadscentrum. Met sterke huurders die het maximale halen uit de effectieve combinatie van fysiek en digitaal, liggen juist daar enorme kansen om met winkelen, wonen, werken



Pull & Bear - Oudegracht 161 Utrecht

en recreëren als ingrediënten meerwaarde te creëren voor onze aandeelhouders, huurders, medewerkers, financiers én de samenleving. Daarbij telt voor ons elke meter. Letterlijk.’

## **Hoezo?**

‘De focus in de portefeuille ligt op hoogstaand winkelvastgoed in populaire winkelgebieden in Nederland, België, Frankrijk en Spanje, maar inmiddels verhuren we ook ongeveer 250 woningen, vooral in Nederland. In alle gevallen gaat het om woningen die zich boven onze winkels bevinden. Het idee erachter is: iedere meter telt. Waarom zou

# ‘DE VASTNED-STRATEGIE RICHT ZICH OP ALLE WINKELSTRATEN WAAR MENSEN GRAAG KOMEN, OM TE WINKELN, TE WONEN, TE WERKEN, TE CREEREN EN ELKAAR TE ONTMOETEN’

je de verdiepingen boven de winkels leeg laten of als opslag gebruiken, als je er meerdere vliegen in één klap mee kunt slaan door ze te transformeren in woningen? Dat levert Vastned extra huurinkomsten op, het zorgt voor levendigheid en sociale veiligheid in binnensteden en het voegt gewilde, duurzame woningen toe aan de woningvoorraad. Met de huidige situatie op de woningmarkt is dat geen overbodige luxe.’

## **Dus jullie zijn de portefeuille aan het scannen op mogelijkheden om ‘wonen boven winkels’ mogelijk te maken?**

‘Ja, maar na een voortvarende start zijn we wel wat voorzichtiger geworden, want in de praktijk lopen we tegen nogal wat technische, juridische en financiële uitdagingen op. Neem de entree. We willen absoluut niet dat een woning alleen via een winkel bereikbaar is, dat willen we onze huurders niet aan doen. Dat betekent dus dat je een aparte ingang moet creëren en daarvoor ontbreekt vaak de ruimte in winkelstraten als de Kalverstraat en de Leidsestraat in Amsterdam en de Oudegracht in Utrecht, die worden gekenmerkt door smalle panden die bijna altijd oud en soms zelfs monumentaal zijn. Ook al is het per definitie een hele puzzel om daarin duurzame appartementen te creëren, als de kans zich voordoet zullen we het niet laten omdat het in alle opzichten ook goed aansluit bij onze ambitieuze ESG-strategie.’

## **Kun je wat voorbeelden geven?**

‘Boven een van onze winkels in Utrecht bevond zich al een appartement. Toen de huurder vertrok, kwamen we tot de conclusie dat er ruimte genoeg was voor twee, misschien zelfs wel drie compacte



maar mooie en energiezuinige appartementen. Een ander voorbeeld betreft een pand in de Leidsestraat in Amsterdam, waar het vanwege het ontbreken van een aparte ingang onmogelijk bleek een woning boven een van onze winkelpanden in de te creëren, tot de kans zich aandeed om het hoekpand ernaast kopen. Dat hebben we meteen gedaan, met als resultaat een herontwikkeling die twee winkelunits en drie appartementen heeft opgeleverd.'

***Naast de Leidsestraat noemde je ook de Kalverstraat en de Oudegracht al. Zijn dat de 'high streets' waar de Vastned-strategie het best tot zijn recht komt?***

'Onze strategie richt zich op alle winkelstraten waar mensen graag komen, om te winkelen, te wonen, te werken, te creëren en elkaar te ontmoeten. Dat kan een high street zijn, maar ook een straat als de Ferdinand Bolstraat in Amsterdam of de Steenweg in Utrecht stelt ons in staat om in alle opzichten lange-termijnwaarde te creëren. De Steenweg laat goed zien hoe intensief we bezig zijn met alle steden en straten waarin we winkelvastgoed bezitten. Waar moet je zijn? Wat zijn de looplijnen? Welke straten lijken in een neerwaartse spiraal te zitten maar hebben ondertussen wel degelijk potentie. Klachten van de huurder over de indeling van het pand aan de Steenweg, hebben geleid tot een complete herontwikkeling en verduurzaming die op termijn ook de realisatie van enkele appartementen mogelijk zal maken.'

***Maar nu nog niet?***

'Nee, we wachten een geschikt moment af, zoals we vanwege de hoge rente en de loan-to-value (LTV) die momenteel boven het door ons gewenste niveau zit ook even heel prudent zijn met nieuwe acquisities. De strategische heroriëntatie waar we voor hebben gekozen en waar we nog



middenin zitten, kun je evenmin los zien van de intentieverklaring van de Nederlandse regering om per 1 januari 2025 directe beleggingen in vastgoed niet langer toe te staan als toegestane belegging voor Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI). Dat zou betekenen dat wij winstbelasting moeten gaan betalen en jaarlijks minder kunnen uitkeren aan onze aandeelhouders. In combinatie met de herfinancieringen die er vanaf volgend jaar aan komen en de 'wait & see-modus' waar veel vastgoedondernemers momenteel in zitten, was dat voldoende aanleiding om een strategische heroriëntatie aan te kondigen. Dat deden we trouwens half februari, bij de presentatie van de jaarcijfers over 2022 die zowel op financieel als operationeel gebied een sterke verbetering lieten



zien ten opzichte van 2021. Onze operationele performance laat al vele kwartalen op rij een stijging zien: het is weer druk in de winkelstraten, met consumenten die op zoek zijn naar inspirerende en lonende ervaringen, en restaurants en bars zitten iedere avond weer pre-pandemisch vol.'

***Geluk bij een ongeluk is dat je ervaring als vastgoedfiscalist goed van pas komt bij de politieke discussie over het FBI-regime...***

'Ja, maar daar hebben we ook uitstekende juridische specialisten voor binnen het kleine maar slagvaardige Vastned-team, waar ik in de eerste plaats CEO van mag zijn. Kiezen we straks voor een andere structuur als het kabinet zijn onzalige fiscale plannen doorzet? Gaan we ons, in de wetenschap dat de Nederlandse vastgoedportefeuille goed is voor circa 43 procent van de waarde van de Europese vastgoedportefeuille, meer richten op groei in België, Frankrijk en Spanje? Eén ding staat vast: ik heb er alle vertrouwen in dat we met ons huidige team volle bak door kunnen gaan met het verduurzamen van ons vastgoed en kunnen blijven zoeken naar mogelijkheden om onder het motto 'elke meter telt' zoveel mogelijk meerwaarde te creëren voor onze aandeelhouders, huurders, medewerkers, financiers én de samenleving.'

**'MET EEN UNIEKE PORTEFEUILLE ALS UITGANGSPUNT HEBBEN WE CONSEQUENT VASTGEHOUDEN AAN ONZE NIEUWE STRATEGIE'**