

**Toen Reinier Walta in 2021 aantrad als bestuursvoorzitter, zat Vastned Retail in woelig water.** De huren daalden, de schuldpositie van het bedrijf liep op, aandeelhouders wezen benoemingen af. Daar kwam de Nederlandse overheid overheen met veranderingen in het belastingregime voor vastgoedbeleggers. Walta bracht de rust terug en kreeg de aandeelhouders mee in een herijking van de strategie. Dat leidt nu tot een rigoureuze stap: een verhuizing naar België.

**V**astned Retail gaat daarvoor begin 2025 fuseren met de aan de Brusselse beurs genoteerde dochter Vastned Belgium. De naam Vastned verdwijnt niet helemaal van het Damrak. De nieuwe Belgische onderneming krijgt een tweede notering aan de Amsterdamse beurs.

Ondertussen is het bedrijf bezig een deel van de portefeuille van bijna 1,3 miljard euro te verkopen. Dit moet de schuld-ratio, de verhouding tussen de totale schulden en de vastgoedwaardes, terugbrengen onder de 40 procent. Vastned verkocht onlangs al een groot pand aan het Amsterdamse Rokin voor 100 miljoen euro.

Als de fusie straks een feit is, zal Vastned een nieuw plan maken om te groeien. Dat laatste laat Walta over aan een nieuwe ploeg: hij vertrekt als de fusie rond is. De bestuursvoorzitter legt uit waarom deze stap nodig is en hoe Belgische aandeelhouders over de streep zullen worden getrokken om de samensmelting goed te keuren.

**1** Hoe is het besluit om te fuseren tot stand gekomen?  
“Vastned heeft een fantastische vastgoedportefeuille in het winkellandschap. Daar is de afgelopen jaren natuurlijk heel veel veranderd door de snelle groei van online winkelen. Dat is ook versneld door de coronacrisis. Daarom hebben we vorig jaar een stra-

tegische heroriëntatie gedaan. Daarbij hebben we nog eens heel goed naar onze structuur gekeken, ook vanwege de verandering van het regime voor fiscale beleggingsinstellingen (fbi's) in Nederland. Daar is uiteindelijk uitgekomen dat we de twee bedrijven laten fuseren.”

**2** Waarom is de keuze op België gevallen en niet op Nederland?  
“In Nederland is er een stapeling van maatregelen. Naast de afschaffing van de fbi-structuur is ook de overdrachtsbelasting verhoogd. België is daarentegen een land waar een stabiel regime is met een grote voorliefde voor vastgoed. Er zijn daar vijftien beursgenoteerde gvv's, gereguleerde vastgoedvennootschappen. Het regelen van financiering gaat in België ook net iets makkelijker dan in Nederland.”

**3** Lost dit het probleem van de veranderingen in het belastingregime in Nederland op?  
“Nee, want Nederland heeft een heffingsrecht over Nederlands vastgoed. Dat blijft dus gewoon belast. Dit is ook absoluut geen belastingvlucht, het is een vereenvoudiging van onze structuur. We kunnen straks voor de lange termijn een goede herfinanciering doen. Mede dankzij ons verkoopprogramma hebben we dan een hele mooie portefeuille met een lagere schuld-ratio. Dan kunnen we echt naar de toekomst kijken.”

**4** In 2018 heeft Vastned Retail een bod gedaan op de Belgische dochter. Die samenvoeging mislukte doordat er te weinig aandelen werden aangemeld. Hoe gaat u nu steun verwerven onder de Belgische aandeelhouders?

“Ten eerste hebben deze aandeelhouders straks een aandeel waarin meer handel is. Op een gegeven moment werden aan de Brusselse beurs gemiddeld honderdvijftig aandelen per dag verhandeld. Dat betekent dat als je erin zit, het bijna onmogelijk is om eruit te stappen. Ten tweede krijgen ze een kwalitatief hoogwaardige portefeuille met meer spreiding dan nu. Ten slotte wordt dit een echt Belgisch bedrijf. Het krijgt een Belgische ceo en een Belgische voorzitter die beiden vanuit Antwerpen werken. Dat is ook een van de redenen waarom ik terugtreed. Wij gaan als Nederlands bedrijf naar België en we willen gezien worden als een Belgische gvv.”

**5** Waarom is financiering in België makkelijker dan in Nederland?  
“Belgische banken zijn heel actief in de financiering van Belgische vastgoedfondsen. Dat doen ze op de balans van de gvv, dus niet met een hypothecaire financiering op de losse panden. Dat is een stuk minder ingewikkeld. We hebben hiervan zelf de voordelen al ervaren toen wij de leningen van onze Belgische dochter opnieuw hebben gefinancierd. Met de financiers die we al hadden was dat zo geregeld.”

**6** De rente is in een paar jaar flink gestegen. Waarom heeft u de herfinanciering niet gedaan voordat de rente begon op te lopen in 2022?

“In de tijd van de coronacrisis was het niet makkelijk om met banken over herfinanciering te praten. Iedereen was even met iets anders bezig. Toen de rentes hard begonnen op te lopen, waren wij net bezig met de strategische

‘WIJ WILLEN  
GEZIEN  
WORDEN  
ALS EEN  
BELGISCHE  
GVV’