

Aat van Herk eist vertrek complete Vastned-top

Groootaandeelhouder Aat van Herk wil dat zowel het voltallige bestuur als de raad van commissarissen (rvc) van het winkelvastgoedfonds vertrekt. De Rotterdamse vastgoedbelegger stoort zich aan de hoog oplopende kosten en het voorgestelde beloningsbeleid. Hij zou Vastned 'mogelijk' van de beurs kunnen halen, maar vindt dat vooralsnog te prijzig. Hij voelt zich 'niet serieus genomen', vertelt de miljardair, die zelden interviews geeft.

 **PAGINA 7**

Groootaandeelhouder Van Herk eist vertrek van Vastned-top

Sonny Motké en Nelleke Trappenburg
Amsterdam

Er is herrie bij Vastned. Groootaandeelhouder Aat van Herk wil dat zowel het voltallige bestuur als de raad van commissarissen (rvc) van het winkelvastgoedfonds vertrekt. Hij voelt zich 'niet serieus genomen', zegt de Rotterdamse vastgoedbelegger, die zelden interviews geeft, tegenover het FD.

Het gesprek vindt plaats op vrijdag, een dag nadat het Vastned-bestuur geen decharge is verleend tijdens een aandeelhoudersvergadering, iets wat zelden gebeurt. De Vastned-top was dan ook verrast.

Van Herk, zelf een van de tegenstemmers, benadrukt dat hij de directie meermaals heeft laten weten dat in zijn ogen te veel geld verloren gaat bij het fonds. 'Als je naar de afgelopen tien jaar kijkt, zijn de huurinkomsten gehalveerd en de kosten verdubbeld. Dat is een vreemde combinatie. Noem mij één particulier bedrijf waar dit gebeurt. Dat is failliet.'

Tussen 2011 en 2019 halveerden de bruto-huurinkomsten van Vastned, dat zich richt op winkelpanden in de hoofdstraten van grote Europese steden, van bijna €132,5 mln naar €69,3 mln. De kosten stegen juist, van €7,1 mln naar €8,1 mln — als percentage van de inkomsten een toename van 5,4% naar 11,7%.

Als voorbeeld van onnodige kosten noemt Van Herk de verhuizing van het hoofdkantoor naar Amsterdam en de omvang van het personeelsbestand. 'Ik heb één man in dienst, en veel meer panden in bezit dan Vastned, dat tien keer zoveel mensen nodig heeft.'

Wie de beurskoers ziet, snapt de woede. Deze is sinds 2017, toen hij instapte, gedaald van €35 naar €19,52. Van Herk bezit bijna 25% van Vastned, een investering van ruim €175 mln.

Het doet hem pijn dat zijn voorstellen voor kostenverlaging worden genegeerd. 'Men zei telkens: we doen ons best, je hebt helemaal gelijk. Maar elk jaar gebeurt weer hetzelfde.'

Vastned bevestigt dat de afgelopen jaren met Van Herk is gesproken, maar reageert niet op de kritiek. 'De uitspraken van Van Herk aan

het FD laten wij geheel voor zijn rekening', stelt Remco Vergeer, manager investor relations.

Van Herk richt zijn pijlen vooral op Taco de Groot, sinds 2010 ceo bij Vastned. Onder diens bewind kromp de vastgoedportefeuille bijna 50%. De verkopen moeten leiden tot focus, en meer stabiliteit in de resultaten.

Volgens Degroof Petercam-analist Herman van der Loos is daar niets mis mee. 'Ik zie niet in welke grote fouten het management heeft begaan'. Hij stelt dat Vastned het 'niet slechter doet' dan andere winkelvastgoedfondsen.

Vastned opereert nu eenmaal in een moeilijke sector, vervolgt Van der Loos. 'Er is schaarste aan *high street*-panden, dat maakt het moeilijk te groeien zonder gekke prijzen te betalen. De waarde van de portefeuille zal, ook door de crisis, niet stijgen en dus de winst drukken.'

Vanwege 'corona' onderzoekt Vastned zijn strategie, al wordt de uitkomst daarvan pas in februari verwacht. Dit verandert Van Herks standpunt niet. 'Er moet nu juist een keer niets veranderen. Alles wat men de afgelopen jaren heeft gedaan, liep uit op een deceptie.'

Wat hij wel wil, is het vertrek van de directie en de rvc. De spreekwoordelijke druppel was het door de aandeelhouders weggestemde remuneratievoorstel. 'Salarisverhoging, terwijl het dividend in tien jaar tijd is gehalveerd. Dat schoot even in het verkeerde keelgat.' Volgens Vastned is het slechts een technische aanpassing en geen verhoging.

Van Herk zegt zijn mening niet met andere aandeelhouders te hebben besproken en gelet op de negatieve stemming tijdens de vergadering is het niet ondenkbaar dat anderen zich bij hem aansluiten. Hij verwacht dat de Vastned-top niet zonder gevecht zal wijken, en zegt voorbereid te zijn op wat 'zeker een juridisch staartje' krijgt. 'Dit komt niet meer goed, verre van zelfs. Ik ben flink geraakt in mijn aandelen, en ben niet het type dat graag verlies neemt.'

Op de vraag waarom hij zijn vermogen, dat zakenblad Quote schat op €2 mrd, niet inzet om Vastned van de beurs te halen, stelt hij zich 'geremd' te voelen door fiscale kosten. Een overname samen met dertien andere reëler, maar: 'Andere aandeelhouders staan niet in de rij.'

Van Herk zegt eerder tevergeefs een fusie te hebben geopperd tussen Vastned, Wereldhave en Eurocommercial Properties — alle drie vastgoedbedrijven waarin hij groootaandeelhouder is. Volgens analisten is het een slecht plan, omdat de firma's actief zijn in verschillende sectoren en regio's. Van Herk: 'Maar het backoffice kun je makkelijk samenvoegen, dat zou veel geld besparen.' Vastned meldt niet bekend te zijn met een fusievoorstel.

'Alles wat men de afgelopen jaren heeft gedaan, liep uit op een deceptie', zegt Van Herk