

# OP DE BRES VOOR BETAALBAAR WONEN

D&S Groep heeft zich in de loop van de jaren ontwikkeld tot een vastgoedonderneming die alle vastgoeddisciplines in huis heeft. Rode draad in het handelen van het Schiedamse bedrijf is het aanbieden van goede en betaalbare woonruimte. Eigenaar John van Doorn kan er met passie over uitweiden.

Wie zich afvraagt waarom de naam D&S Groep hem of haar zo bekend voorkomt: het bedrijf siert al enkele seizoenen de prachtige rood - witte shirts van eredivisionist Sparta Rotterdam. De D&S Groep is hoofdsponsor van Sparta Rotterdam geworden na de degradatie in 2018, daarna volgde promotie, handhaving op de 11<sup>e</sup> plek en nu een plek in het eerste rijtje. Niet slecht voor de oudste betaald voetbalclub in Nederland, opgericht in 1888. 'Zo oud als Sparta word je nooit', aldus Jules Deelder en dat is de D&S Groep nog niet, maar inmiddels staan er wel

meer dan 35 jaar ervaring op de teller. **John van Doorn** richtte de onderneming in 1984 op om met de aankoop van vastgoedbeleggingen zijn pensioen en dat van zijn zakenpartner René Salari veilig te stellen. 'Uiteindelijk is vastgoed onze corebusiness geworden.' Helaas overleed René in 2011. Richard Salari en Tim van Doorn, de zoons van beide oprichters, werken inmiddels al meer dan een decennium op sleutelposities binnen het bedrijf. Zo zijn de "D" en de "S" in de naam D&S Groep ook voor de toekomst zeker gesteld.

#### Lokale partners

De discipline vastgoedbeleggingen werd in de loop van de tijd steeds verder uitgebreid, met Bouw, Vastgoed/VVE-beheer en Makelaardij. Met een kleine dertig medewerkers in dienst worden de activiteiten vanuit Schiedam aangestuurd. Met een ervaren team van experts en vakmensen heeft de D&S Groep alle relevante kennis en kunde, *know-how* en *know-what* zelf in huis. 'We opereren in het hele land, zo zijn we onlangs gestart met de bouw van een woningcomplex in Swalmen bij Venlo. We bouwen daar vooral samen



Tim van Doorn (L) John van Doorn (M) en Richard Salari (R)





Tim van Doorn (L) John van Doorn (M) en Richard Salari (R)

met lokale partners. Onze uitvoerders coördineren maar de bouwcapaciteit huren we steeds ter plekke in; we zoeken de lokale helden op. Goed voor de lokale werkgelegenheid en ook in termen van duurzaamheid en gezond werken veel beter.' Ook op andere terreinen vindt Van Doorn de maatschappelijke impact van zijn bedrijf belangrijk: 'We werken bijvoorbeeld samen met stichting De Betrokken Spartaan en Sparta sportcoaches aan wekelijkse sportactiviteiten op de D&S pleintjes in Schiedam. Op die manier proberen we onze plek in de samenleving op een goede manier in te vullen - nog even los van ons dagelijks werk.'

#### Markant gebouw

Dat dagelijks werk heeft in hoofdzaak betrekking op wonen. Via gerichte acquisities wordt de beleggingsportefeuille

van de D&S Groep gestaag uitgebreid. 'Bijzonder daarbij is dat we vooral investeren in het sociale woningbouwsegment, met huurprijzen tot 740 euro per maand. Dat segment is altijd veelgevraagd en daar liggen dus prima kansen voor vastgoedbeleggers en beheerders.' Een bijzondere recente aanwinst in dit verband is de Zuidpleinflat in Rotterdam. Een rijksmonument en een markant gebouw in de stad: **John van Doorn** is er trots op dit gebouw tot het bezit van de D&S Groep te mogen rekenen. Destijds in 1949 was de flat (een ontwerp van architect Willem van Tijen) het hoogste woongebouw van Europa. 'Uiteraard moet ook dit complex renderen maar het is wel een prachtig stuk gebouwde historie dat we hebben kunnen verwerven.'

#### Lagere lasten

Op het moment dat de D&S Groep

een woningcomplex in eigendom krijgt, wordt de onderhoudsstaat nauwgezet aan een onderzoek onderworpen - gevolgd door acties voor verbeteringen. 'We zetten voor onze gebouwen de laatste tijd veelvuldig in op strategieën voor verduurzaming. Bijvoorbeeld bij een flatgebouw aan de Winston Churchillaan in Spijkenisse, 120 woningen groot. Met isolatie en andere ingrepen gaan we de energielasten voor bewoners terugbrengen en het wooncomfort verhogen. Daarmee wordt ook ingespeeld op de regelgeving vanuit de Rijksoverheid op het gebied van duurzaamheid. De energieprestatie van een woningcomplex wordt steeds belangrijker en terecht. Bij de aankoop van complexen houden wij daar ook nadrukkelijk rekening mee. Welk label bezit het complex nu en hoe reëel is het



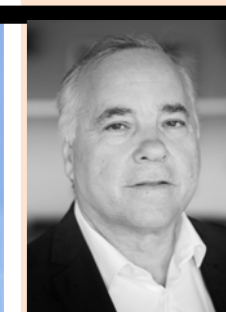
Zuidplein Rotterdam

**'We zetten voor onze gebouwen de laatste tijd veelvuldig in op strategieën voor verduurzaming'**

- ook in termen van de businesscase - om een labelsprong te maken'. Ook op dit punt kan **John van Doorn** de parallel met de voetbalsector aangeven: 'We zoeken in de acquisitie met name onroerend goed waarbij we kwaliteit en waarde kunnen toevoegen. Dat zie je ook terug in de renovatietak van onze onderneming: we hebben de laatste jaren veel in oude stadscentra gerenoveerd en hersteld. Het is net als in het voetbal: vaak geeft het meer voldoening om onderin (na degradatie) te beginnen en dan op te stomen naar het eerste rijtje, dan een hoge prijs te betalen en direct bovenin mee te draaien. Samen groeien en samen waarde toevoegen in de vastgoedmarkt is wat ons drijft. Dat is ook waarmee wij ons succesvol onderscheiden in de vastgoedmarkt.'



Winston Churchillaan Spijkenisse



**NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL:**

Voordeel: vraag naar verbeterde kwaliteit van wonen.

Nadeel: economische risico's, hogere huurachterstanden

**WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN WONEN:**

De particuliere belegger als melkkoe van de overheid (Verhuurdersheffing, verhogen overdrachtsbelasting)? Of juist de particuliere belegger als onderdeel van de oplossing van het woningtekort

**ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID-19 EN HET THUISWERKEN:**

Nee, voor covid-19 had ik persoonlijk al de balans tussen rust in het weekend op de Veluwe en het wonen en werken in de stad gevonden. Covid-19 heeft daarmee mijn eigen woonwens niet veranderd

**WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST:**

Duurzaamheid en de betaalbaarheid van verduurzaming blijft centraal op de agenda staan

**WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING:**

Betaalbare woningen bouwen voor minder draagkrachtigen **WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:**

Op de Veluwe in de natuur **PASSIE VOOR:**

Friese Paarden en voor Vastgoed

