

# VB&T GROEP LOOPT ALS INNOVATIEVE EN DUURZAME SPELER VOOROP IN DE MARKT



Joost Driehuizen en Eric Prevoo

Als VVE op zoek naar innovatief beheer en ontzorging? Of als vastgoedbeheerder op zoek naar ijzersterk management, met de focus op duurzaamheid? Bij het Eindhovense vb&t Groep vind je alles onder één dak. Dit team van gespecialiseerde professionals neemt al het werk en zorgen uit handen. ‘Onze verschillende bedrijfsonderdelen weten elkaar makkelijk te vinden en stemmen hun activiteiten zorgvuldig op elkaar af.’

We spreken met Joost Driehuizen, directeur vb&t VvE beheer en Eric Prevoo, directeur vb&t Vastgoedmanagement. vb&t VvE Diensten is, met het beheer van 1.800 VvE's vanuit negen vestigingen, een toonaangevende speler op het gebied van totaalbeheer van Vereniging van Eigenaars, vertelt Driehuizen: ‘Als beheerkantoor richten wij ons op het volledige VvE-beheer, zowel financieel, technisch als organisatorisch, met een sterke focus op duurzaamheid.’ vb&t Vastgoedmanagement ontzorgt op haar beurt volledig in het vastgoedbeheer, of dat nu om scholen, woningen, kantoren, winkels of bedrijfsmatig vastgoed gaat, zegt Prevoo. ‘Dit team van gespecialiseerde professionals beantwoordt alle beheervraagstukken. Technisch, commercieel, financieel, facilitair en administratief.’ De gemene deler? Die zit hem in innovatie. Zo heeft de groep duurzaamheid hoog in het vaandel staan en speelt iedere afdeling proactief in op nieuwe trends en ontwikkelingen. ‘Als innovatieve speler lopen wij voorop in de markt.’

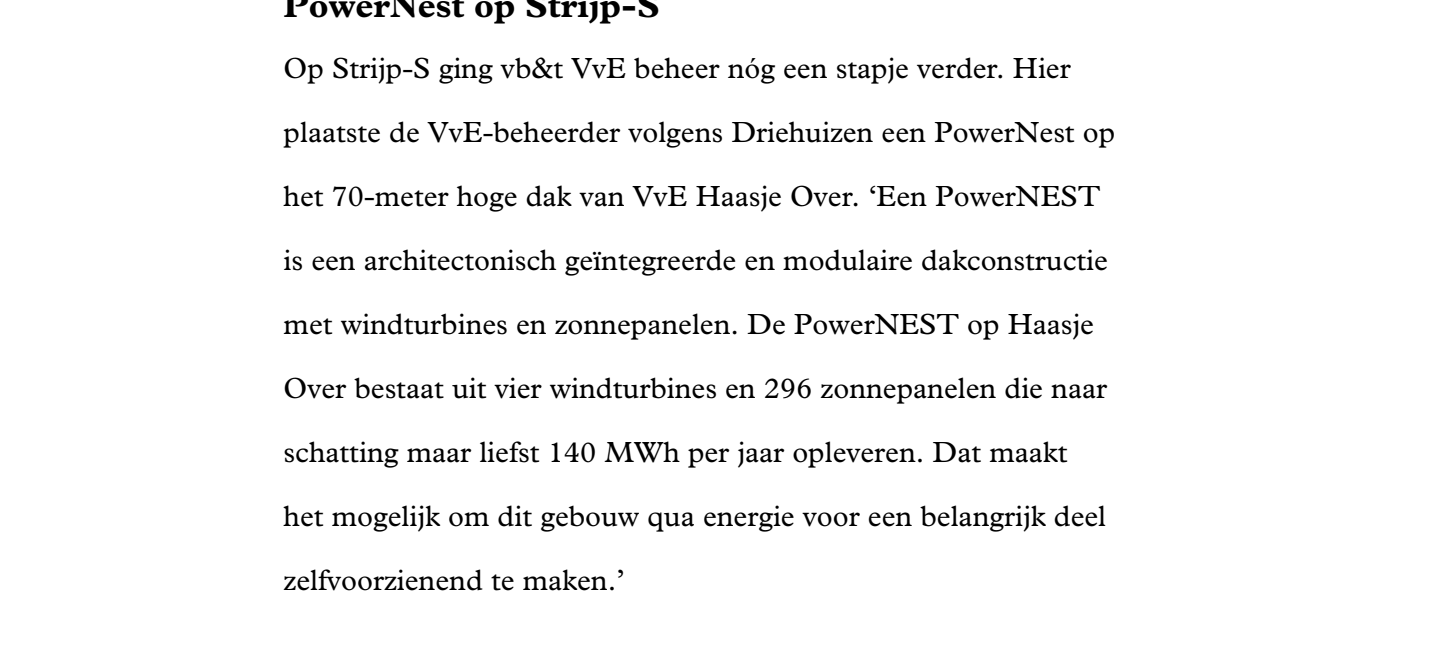
Tekst: Cees de Geus

## Sterke focus op duurzaamheid

vb&t Groep kiest bewust voor een sterke focus op duurzaamheid. Dat zien we onder meer terug in het VvE-beheer, vertelt Driehuizen. ‘Op het gebied van VvE-beheer zijn wij hét bureau in Nederland dat veel specialisme biedt op het gebied van duurzaamheid en techniek. Waar duurzaamheid een aantal jaar geleden nog ‘trendy’ was, is het nu een essentieel en integraal onderdeel van het vastgoedbeheer. Wij denken niet langer op de korte termijn: hoe snel verdient dat zonnepaneel zich terug? Maar op de lange termijn: wat betekent verduurzaming voor mijn woning?’

Dat antwoord zit hem in goed nadenken over de toekomst van onze aarde, maar ook in een flinke waardestijging van de woning.’

Zo voorziet vb&t Groep al haar meerjarige onderhoudsplannen van een duurzame insteek. Jeroen Boschlaan: Dit karakteristieke gevelopand is onder onze begeleiding stevig onderhanden genomen en verduurzaamd. De complete buitengevel is aangepast, met onder andere nieuwe aluminium kozijnen met driedubbele beglazing en dak- en gevelisolatie. Dat levert niet alleen minder CO2-uitstoot op, maar ook een aanzienlijke besparing op de energierekening van de bewoners.’



‘OP HET GEBIED VAN VVE-BEHEER ZIJN WIJ HÉT BUREAU IN NEDERLAND DAT VEEL SPECIALISME BIEDT OP HET GEBIED VAN DUURZAAMHEID EN TECHNIEK’

## PowerNest op Strijp-S

Op Strijp-S ging vb&t VvE beheer nog een stapje verder. Hier plaatste de VvE-beheerder volgens Driehuizen een PowerNest op het 70-meter hoge dak van VvE Haasje Over. ‘Een PowerNEST is een architectonisch geïntegreerde en modulaire dakconstructie met windturbines en zonnepanelen. De PowerNEST op Haasje Over bestaat uit vier windturbines en 296 zonnepanelen die naar schatting maar liefst 140 MWh per jaar opleveren. Dat maakt het mogelijk om dit gebouw qua energie voor een belangrijk deel zelfvoorzienend te maken.’

## Duurzaam rendement

Ook in het beheer van vastgoed, namens een groot aantal institutionele beleggers, gaat vb&t voor een duurzame focus, vertelt Prevoo. ‘Dit type belegger, zoals een pensioenfonds, kijkt verder dan alleen rendement. Het gaat om duurzaam rendement, waarbij ESG een belangrijk speerpunt vormt in de portefeuillestrategie. Kortom: het draait niet meer alleen om het verhuren van een kwalitatief goede woning, maar ook om het nemen van de verantwoordelijkheid ten aanzien van de omgeving, het milieu, de sociaal/maatschappelijke rol en de governance. Daarom kijken wij samen met onze opdrachtgevers naar de initiatieven die zij kunnen nemen om hier stappen verder in te gaan. Dat resulteert in een toenemende mate integrale verduurzamingsinitiatieven die verder gaan dan alleen bouwkundige maatregelen.’

‘INSTITUTIONELE BELEGERS KIJKEN VERDER DAN ALLEEN RENDEMENT. HET GAAT OM DUURZAAM RENDEMENT, WAARBIJ ESG EEN BELANGRIJK SPEERPUNT VORMT IN DE PORTEFEUILLESTRATEGIE.’

## Afspraken in de huurovereenkomst

Eén van die initiatieven uit zich in een duurzaamheidsconvenant als onderdeel van een huurovereenkomst. Iets waar steeds meer institutionele beleggers gebruik van maken, volgens Prevoo. ‘In dit convenant wordt een inspanningsverplichting benoemd voor zowel huurder als verhuurder om gezamenlijk in te zetten op duurzame initiatieven. Op die manier proberen beleggers bewustwording te creëren bij bewoners over het duurzaam gebruik van de woning.’

Dat vertaalt zich onder meer in ecologische toepassingen, vertelt Prevoo. ‘In toenemende mate zien we bij gebouwen aandacht voor ecologische toepassingen. Zo worden bewoners bijvoorbeeld gefaciliteerd bij de aanschaf van een regenton om het waterverbruik in de woning te verminderen. Ook zien we initiatieven waarmee bewoners gefaciliteerd worden om meer groen in de wijk te realiseren en worden in gemeenschappelijke tuinen, bijvoorbeeld bij een appartementencomplex, insectenhôtels geplaatst om de biodiversiteit te ondersteunen.’



U bent halverwege

## Begeleiding verduurzamingstrajecten

Deze verduurzamingstrajecten vragen volgens Prevoo wél om een goede communicatie richting de bewoners, want: essentieel voor de huurderstevredenheid en het succes van een dergelijk traject. Zo ook in Baarn. ‘Namens één van onze opdrachtgevers, CBRE IM, verzorgden wij de begeleiding van de verduurzaming (label D naar A) van 85 eengezinswoningen. vb&t begeleidde niet alleen de werkzaamheden, maar hielp BAM ook met het binnenhalen van stemmen. Wij gingen letterlijk de wijk in om het voorstel toe te lichten en langs de deuren om handtekeningen op te halen.’

## Van technisch beheer naar het creëren van een community

Niet alleen beleggers, maar ook huurders en eigenaren hebben steeds meer wensen als het aankomt op duurzaamheid en innovatie, meent Driehuizen. ‘De toenemende industrialisering van Eindhoven trekt steeds meer expats naar de stad. Zij werken voor innovatieve organisatie zoals Philips of ASML en hebben dan ook specifieke, vernieuwende wensen op het vlak van duurzaam innoveren. Waar wij er voorheen voor zorgden dat een gebouw technisch in orde was, is dat tegenwoordig niet meer voldoende. Deze bewoners hebben behoefte aan een community gevoel. Dat proberen wij met moderne middelen neer te zetten.’



**Joost Driehuizen**  
Directeur vb&t VvE Diensten

**Vooral bezig met:** Het beter maken van ons bedrijf

**Wij bereiken:** De meest duurzame beheerder van Nederland worden. Duurzaam in brede zin (planetair, relaties, samenwerking)

**Over 10 jaar:** Nog steeds gezond met gezin, vrienden en familie

**Het kantooormoment van de dag:** Succesessen vieren en delen met de medewerkers

**Favoriete winkel:** Velvet Music

**Mooste gebouw:** NS Station

**Mooste straat:** Vestdijk

**Eerste herinnering aan Eindhoven:** PSV-Feyenoord in 1993

**Welke mensen maken echt verschil in Eindhoven:** De ondernemers

**Welke innovatie werkt in Eindhoven:** Dakturbines

**Welke buurt is echt in opkomst:** Strijp T

**Wat gaat echt goed in de stad:** Innovatie, aantrekkelijkheid voor niet-Brabanders

**En wat moet echt beter:** Meer groen

**Wat is de mooiste weg of veranderd worden:** Effenaar

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** Stadswandelpark

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Sorry, toch rondje over de Erasmusbrug en de Willemsbrug

Hartje Eindhoven

Hartje Eindhoven is een mooi voorbeeld van hoe vb&t inzet op dat community gevoel.

Dit appartementencomplex van Amvest, vlakbij Philips Stadion, heeft met 512 koop- en huurappartementen een diverse bewonerssamenstelling. Het project heeft een actieve bewonerscommissie en een groot aantal betrokken bewoners - van studenten tot welgestelde woningzoekenden. Om hen samen te brengen, introduceerde vb&t de Community app van Area of People.

Driehuizen: ‘Met het gebruik van deze app heeft het VvE-beheer en vastgoedmanagement een andere dimensie gekregen. Het melden van reparatieverzoeken en andere VvE (of huurders-) zaken zijn slechts een mogelijkheid van de community app, die erop gericht is om sociale cohesie te realiseren en te behouden onder de bewoners. Zo kunnen de bewoners via deze app ook praten over verschillende onderwerpen en onderlinge afspraken maken. Een huismeester voor het gehele complex is het laatste stukje van de puzzel. Op deze wijze is er een nieuwe, integrale en laagdrempelige wijze van vastgoedbeheer ontstaan, volledig redenerend van de behoefte van de bewoners.’

## Buurtschap te Veld: een andere manier van samenleven

Ook vb&t Vastgoedmanagement speelt in op dat community gevoel. Neem Buurtschap te Veld: een mooie ontwikkeling met zo'n 670 betaalbare, duurzame woningen die in kleine groepjes verspreid in het landschap staan. Volgens Prevoo een nieuwe manier van samen wonen en samen leven. ‘Buurtschap te Veld wordt niet zomaar een buurt. Hier woon je letterlijk in het groen, met je burens. De natuur is de basis, de woningen zijn te gast. Bij het ‘tekenen’ van deze wijk waren het oorspronkelijke en bestaande landschap het vertrekpunt. Zo vormen de structuur met onder meer de bomenlanen, open velden, dichte bossages en houtwallen de basis. Door hier op door te bouwen, ontstaat er een groen raamwerk met daarin verschillende ‘kamers’. In elke kamer komen zo'n 30-50 woningen, met uitschieters naar 80 woningen. Met zo'n aantal weet je wie je burens zijn. Naast de bewoonde kamers is er ruimte voor andere zaken. Zo is er een buurtthart waar de nadruk ligt op elkaar ontmoeten en zijn er plannen voor een natuurspeeltuin. vb&t gaat deze woningen verhuren en beheren. Geweldig vind ik het, om ook op deze manier bij te dragen aan de gezamenlijke opgave om te verduurzamen. Ieder initiatief moeten we omarmen, we hebben geen tijd te verliezen.’

## Verslimming van gebouwen

Tot slot noemt Prevoo nog een mooi voorbeeld van hoe een Eindhovense opdrachtgever de nieuwste technologie koppelt aan verduurzaming, helemaal passend bij deze innovatieve stad. ‘In november 2022 is op Strijp S het woongebouw Next opgeleverd. Hier loopt een Europe pilot op het gebied van energiemangement: Forward living. Dit energiesysteem, ontwikkeld op techniek van I-wonen, laat de belangrijkste apparaten zoals de vaatwasser, wasmachine en wasdroger op de meest gunstige momenten draaien. Het weet namelijk precies wanneer stroom het voordeligst kan worden ingekocht. Daarbij blijven bewoners altijd in control, door op voorhand hun favoriete tijdsloten te bepalen. De app geeft hen inzicht in het energieverbruik en daagt hen uit om energie-efficiënt te leven. Zo is het niet alleen prettig wonen, maar dragen de bewoners ook bij aan de ontwikkeling van duurzamere steden. vb&t beheert de huurappartementen namens de beleggers. Wederom een project om trots op te zijn!’



**Eric Prevoo**  
Directeur vb&t Vastgoedmanagement bv

**Vooral bezig met:** Doen wat de organisatie verder helpt

**Wij bereiken:** Meest aantrekkelijke dienstverlener in vastgoed - voor vastgoedeigenaren, huurders en medewerkers - in Nederland

**Over 10 jaar:** Samen met mijn naaste vrienden en familie een leven in goede gezondheid, gedrevenheid en plezier

**Het kantooormoment van de dag:** Tussen de lekkere drukte op kantoor een opdrachtgever die belt om zijn/haar waardering uit te spreken voor collega's die hem/haar zo goed geholpen hebben

**Beste restaurant:** Doyy en Loetje

**De lekkerste koffie:** Met iets lekkers erbij, ..... Coffee

**Waar staat de stad voor in vier woorden:** Lovers Van Pierre

**Ambitieus, potentie, authenticiteit, energie**

**Wat kan de stad leren van een andere stad:** Aantrekkelijke woongevings voor (oud) studenten zoals Groningen of Utrecht

**Favo public space:** Strijp S

**Favoriete winkel:** Hornbach en Intersport

**Mooste gebouw:** 'De transistorradio', het stationsgebouw Eindhoven CS. Een monument met een sterke relatie met de stad: licht, philips, technologie, kunst, modern, knooppunt, dynamiek

**Mooste straat:** Finisstraat Vestdijk Marathon Eindhoven

**Personlijke City secret:** Strijp T

**Eerste herinnering aan Eindhoven:** Met een in Eindhoven studerende en op kamers wonende vriend om stap in De Bakker

**Welke mensen maken echt verschil in Eindhoven:** Echte Eindhoveners en topondermiers

**Welke innovatie werkt in Eindhoven:** New technology is een en al innovatie

die de toekomst heeft

**Welke buurt is echt in opkomst:** Stationsgebied zal zich ontwikkelen tot een centrum dat de stad Eindhoven nodig heeft

**Wat gaat echt goed in de stad:** Private en publieke samenwerking als Brainport

**En wat moet echt beter:** PSV, meer cultuuraanbod en meer groen in de stad

**Wat mag nooit weg of veranderd worden:** TU/e is ondergewaardeerd, potentieel en belangrijk voor de blijvende ontwikkeling als Brainport. Voor onderzoek, ontwikkeling en samenwerking en om de beste talenten van de wereld te trekken.

**Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:** De authentieke sfeer van proeflokaal de Gaper

**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Vanuit ons kantoor in het centrum, via het PSV stadion naar Strijp S, de Oirschotsedijk en dan langs het kanaal naar Best. Zowel om te hardlopen of om te fietsen