



de EINDHOVENSE *MENSENMAKEN* *de* STAD
JUNI 2023
VASTGOED WEEK





OLGA RAJE SHUTTERSTOCK

Met de focus op Eindhoven zetten we de uitdagingen en kansen op het gebied van wonen, werken, winkelen, mobiliteit en recreëren uiteen. Lees hier de nieuwste vastgoedverhalen over Eindhoven.

WIJ HEBBEN HIER GEEN ECONOMIE VAN LATTE-HAVERMELKDRINKENDE YUPPEN, MAAR VAN IETS MAKEN EN SAMEN DE MOUWEN OPSTROPEN

Dat het goed gaat met de regio Brainport Eindhoven mag geen geheim heten. De grote uitdaging, met al die werkgelegenheid en economische voorspoed, is om het een regio te laten zijn van en voor iedereen. Nu en in de toekomst. Wethouder **Stijn Steenbakkers** en **Emma Briggs** vertellen over het geheim en de unieke kracht van de samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en het onderwijs.



WIE TIELEMANS ZEGT, ZEGT EINDHOVEN

Oké, een meer Eindhovens bedrijf dan Philips bestaat waarschijnlijk niet, maar vlak Adviesbureau Tielemans Bouwconstructies ook niet uit. Sinds de oprichting bijna 65 jaar geleden, is de onderneming de Lichtstad trouw gebleven. Tielemans tekende bovendien voor de constructie van tientallen gebouwen die het gezicht van Eindhoven bepalen, zoals het Kennedy Business Center, de Vestedatoren en de Heuvel Galerie. Last but not least heeft het adviesbureau volgens mede-eigenaar **Luuk Janssen** al decennialang een grote aantrekkingskracht op stagiairs en afgestudeerden van Technische Universiteit Eindhoven (TU/e).



VB&T GROEP LOOPT ALS INNOVATIEVE EN DUURZAME SPELER VOOROP IN DEVMARKT

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.' Een interview met **Joost Driehuizen**, directeur vb&t VvE beheer en **Eric Prevoo**, directeur vb&t Vastgoedmanagement.



COLUMN

BOX III EN VASTGOED: EEN RAMMELEND VERHAAL

René Maat Belastingadviseur en partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten en Belastingadviseurs



ADVERTENTIES

DVP

RECHTSTAETE

NVM

PRSC

PROVADA



DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS

Onafhankelijk, betrokken, deskundig, daadkrachtig en integer.



BOUWMANAGEMENT
VASTGOEDADVIES
PLANONTWIKKELING
HUISVESTINGSMANAGEMENT
BOUWKOSTENADVIES
INSTALLATIECONCEPTEN
BOUWTECHNIEK



WIJ ZIJN TE VINDEN OP PRINSES ALEXIALAAN 6 | 2496 XA DEN HAAG | T 088 01 06 800 | WWW.DVP.NL

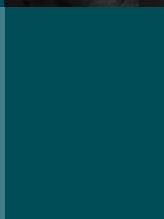
juridische
dienst-
verlening

RechtStaete

VASTGOEDADVOCATEN & BELASTINGADVISEURS



pragmatisch



fiscale
dienst-
verlening



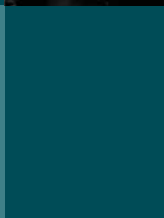
hoog-
waardig



ambitieux



oplossings-
gericht



jarenlange
ervaring



vastgoed



Ruim 20 jaar bestaan wij als vastgoed niche kantoor en beschikken wij over de specifieke expertise die vereist is om onze cliënten helder en oplossingsgericht bij te staan. Onze adviseurs zijn niet alleen in staat onze cliënten van hoogwaardig juridisch en fiscaal advies te dienen, maar kunnen ook het verschil maken bij onderhandelingen en – ter voorkoming van – rechtsgedingen.

Aarzel niet contact met ons op te nemen, goede ondersteuning is immers onmisbaar!

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70
info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

WIJ HEBBEN HIER GEEN ECONOMIE VAN LATTE-HAVERMELKDRINKENDE YUPPEN, MAAR VAN IETS MAKEN EN SAMEN DE MOUWEN OPSTROPEN



Dat het goed gaat met de regio Brainport Eindhoven mag geen geheim heten. De grote uitdaging, met al die werkgelegenheid en economische voorspoed, is om het een regio te laten zijn van en voor iedereen. Nu en in de toekomst. Wethouder Stijn Steenbakkers en Emma Briggs vertellen over het geheim en de unieke kracht van de samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en het onderwijs.

Het gaat dus heel goed met de regio Brainport Eindhoven:

Beeld:
Leu Rie Shutterstock

Rabobank verwacht een economische groei van 2,5 tot 3 procent voor 2023 in Brainport Eindhoven. Zet dat af tegenover de 2 procent in het hele land en deze regio is samen met Groot-Amsterdam het beste kindje van de klas. Volgens het onlangs uitgekomen rapport is het duidelijk waardoor het komt. 'De gunstige regionale omstandigheden, zoals de hoge dichtheid en massa van de economie en specifieke clusters, de grote en goed opgeleide arbeidsmarkt en de kennisnetwerken.' Als je dat jargon een beetje afpelt, kan je ook zeggen: er zijn hele goede bedrijven waar veel geld wordt verdiend en daar speelt de regio goed op in. Het is aan CDA-wethouder Steenbakkers om die groei in goede banen te leiden want hij is verantwoordelijk voor Brainport, economie, onderwijs en de gebiedsontwikkelingen KnoopXL en Eindhoven-Noordwest. 'Het bijzondere is dat het hier altijd een economie van 'samen' is geweest: slimme koppen die iets bedenken, maar je hebt ook mensen nodig die alles maken. Vroeger ging dat om radio's en tv's bij Philips, maar nu om chips bij ASML, elektrische trucks bij DAF, innovaties op het gebied van zorg en gezondheid bij Philips en duurzame lichtinnovatie bij Signify.'

De groei van tegen de 3 procent drijft op het unieke ecosysteem, bestaand uit zes grote OEM-bedrijven (bedrijven, zoals ASML, die producten leveren ten behoeve van een merkeleverancier) en 6.500 MKB-bedrijven. Zij vormen samen met de kennisinstellingen en overheid een hecht systeem van denken en maken. 'Dat doen we door binnen Brainport Eindhoven zeer intensief samen te werken met elkaar zonder in hokjes te denken. Daardoor heeft het kabinet gezegd: wij hadden ooit twee economische kerngebieden en daar komt de regio Brainport Eindhoven bij. Dit is het bewijs dat regio en stad moeten samenwerken en elkaar versterken.'



ASML Veldhoven

Gezellig in de stad

Het succes van de regio zorgt ook voor een opdracht aan de lokale overheid, namelijk hoe hou je het voor iedereen een beetje gezellig in de stad? Als ASML 500 mensen per maand aanneemt dan komt er natuurlijk veel druk op woningen, wegen, scholen en andere verhuizingen. Daarom ontwikkelt de regio Brainport Eindhoven in samenwerking het Rijk en de provincie een strategische agenda met drie pijlers: als eerste economie en innovatie, de tweede pijler is talent waarbij onder anderen gekeken wordt naar de vraag hoe je zorgt voor voldoende goede medewerkers (er worden de komende jaren 72.000 extra banen verwacht) en de derde pijler gaat over woon- en leefklimaat. 'Daarin hebben we vorig jaar in november een klapper gemaakt door een investeringspakket (MIRT, Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport, red.) af te spreken met het kabinet van 1,6 miljard euro.' Hij doet op een nieuw busstation voor 100.000 bewegingen, het bouwen van 9.000 woningen in de gebiedsontwikkeling KnoopXL rondom het station Eindhoven Centraal, een snelle busverbinding tussen het centrum van Eindhoven, ASML in Veldhoven en de High Tech Campus, de verbreding van de A58, capaciteit op het spoor en mobiliteitshubs en 110 km aan snelfietspaden. 'Inmiddels is het gebied Knoop XL de eerste toren (Bunkertoren) opgeleverd met 210 woningen voor de Zuidkant van het station wachten we momenteel nog op enkele uitspraken van de Raad van State en zien we hopelijk dit jaar de eerste schop in de grond. Stap voor stap in samenwerking ervoor zorgen dat de stad en regio leefbaar, bereikbaar en een gezonde economie houdt.'

Transformatie

Eindhoven focust trouwens niet alleen op de binnenstad, maar zes 'winkel'-gebieden worden daarnaast ook van impulsen voorzien en daar vertelt Emma Briggs wat meer over. Briggs heeft namelijk als opdracht marktpartijen te helpen bij de transformatie van centrumgebieden met monofunctioneel winkelen naar multifunctioneel gebruik. 'Als je kijkt naar hoe een stadscentrum vroeger groeide dan begon dat altijd bij de samenkomst van mensen, zij woonden, werkten en handelden in een stad en dan kwamen er vanzelf winkels, kroegen en hotels bij omdat daar behoefte aan was.' De laatste decennia ging dat echter andersom, legt Briggs uit. 'Er werd een plek aangewezen waar je kon winkelen en daar gingen mensen ook wonen. Maar ja, door de komst van internet gaat het eigenlijk weer zoals vroeger; eerst is er een plek waar mensen wonen en dan ontstaan er allerlei initiatieven. Mensen gaan naar een stad om iets leuks te doen.' Daarbij is het per definitie belangrijk om mee te bewegen als overheid. 'In de binnenstad zie je die beweging al, maar dat gaat nu ook gebeuren in de andere centra. Je ziet ook in de kleine centra dat de basis de menselijke behoefte is. Je zegt dus eerder: wat is de behoefte van een wijk dan dat je zomaar een winkelcentrum neerzet. Mensen gaan sporten, hebben werk te doen en hebben ze misschien zorg nodig? Of denk aan bibliotheken en scholen en dan volgt de commercie vanzelf.'

Lastige route

Dat klinkt logisch, maar in de praktijk is dit een lastige route. De praktijk is bijvoorbeeld dat je belanghebbenden moet overtuigen om samen te werken; dat dat ze niet alleen denken aan eigen omzet of huuropbrengsten, maar aan het collectief waarbij je pas later wat meer gaat verdienen. Dat is soms best een ingewikkelde route en bij het van de grond krijgen van initiatieven kan de gemeente een rol spelen. Een goed voorbeeld is de Woenselse markt en de Kruisstraat. Er is daar sprake van versnippering, maar een aantal ondernemers is toch gaan samenwerken. Er is actieve ondernemersvereniging gekomen en nu loopt de voorbereiding voor een BIZ (Bedrijfs Investerings Zone, red.) waarbij de ondernemers dus, met ondersteuning van de gemeente, samen investeren in de omgeving. 'De intrinsieke motivatie komt vanuit de ondernemers zelf', zegt Briggs. 'Maar als overheid kun je wel helpen om het initiatief van de grond te krijgen en te ondersteunen.' Een ander voorbeeld is de aanpak van Strijp S. Daar staken verschillende eigenaren de koppen bij elkaar. Er is een collectief opgericht en zelfs een plintenstrategie gemaakt. 'Vragen over: van wie de plint is, de indirecte beleggingswaarde en de concrete invulling van de ruimte zijn mede onderwerp van gesprek.' Staat iedereen daar voor open? 'Dat gaat steeds beter en als je denkt dat een winkelcentrum met alleen winkels de toekomst heeft dan heb je onder een steen gelegen. Dat brede aanbod is essentieel en anders blijven mensen lekker thuis. Die centrumgebieden zijn enorm belangrijk voor de leefbaarheid.'

Museum directeur

Waardoor trek je zo'n project erdoorheen; hoe gaat de museumdirecteur in gesprek met de franchisenemer van de supermarkt? 'Het gaat erom dat je het gebied als een geheel gaat zien en dan heb je georganiseerd vermogen nodig. Er zijn altijd mensen die het lastig vinden, maar er zijn er ook die de kar trekken. Dat zie je in binnensteden, waar vaak een BIZ is en een sterke ondernemersvereniging, en als je die verschillende belangen bij elkaar kan brengen, krijg je een heel ander gesprek.' De gemeente Eindhoven heeft zes gebieden geprioriteerd voor zo'n aanpak. 'We geven richting aan de gewenste invulling van het gebied, matchen de juiste vastgoedeigenaren met de juiste ondernemers, daarna helpen we met vergunningen en proberen we processen te versnellen. De Gemeenteraad heeft zich gebogen over de plannen van Woensel XL en vindt dat een goede richting. Het duurt nog jaren voordat het klaar is, maar je ziet dat er veel van soortgelijke initiatieven op gang komen.'

Terug naar de wethouder. Het gaat Eindhoven dus economisch voor de wind, maar Steenbakkers vindt het belangrijk dat iedereen daarvan profiteert. 'Het gaat niet om een economie van alleen latte-havermelkdrinkende yuppen, maar juist ook om mensen die het maken en de mouwen opstropen. Bedenken is belangrijk, maar maken ook. Daarom moet ons woonprogramma ook betaalbaar zijn. Wij doen dit echt Triple Helix, met overheden, kennisinstellingen en het bedrijfsleven samen. Bijvoorbeeld het Summa College, de grootste MBO-instelling hier, zit echt aan tafel als wij de strategie bepalen.'



Dutch Design Week

Dat meedenken is belangrijk?

'In de Triple Helix samenwerking zitten burgemeesters, wethouders, voorzitters van Raden van Bestuur van de kennisinstellingen en bestuurders uit het bedrijfsleven. Dat is echt een andere manier van samenwerking dan dat het Stadhuis even de richting bepaalt. Dat model wijkt ook echt af van andere steden. Ik zie trouwens wel verbetering in hoe je dit model toepast in de vastgoedwereld. Dat is soms toch een traditionele sector waarin private en publieke partijen soms nog te veel naar elkaar wijzen. We zijn veel meer van de school om de boeken open op tafel te gooien en elkaar te helpen. In de vijfhoek gemeente, ontwikkelaar, bouwver, belegger en woningcorporatie zou je moeten kunnen zeggen tegen elkaar: hoe kan je het samen wél regelen? Juist in tijden van macro-economische uitdagingen: stijgende rentes, inflatie en een overspannen bouwmarkt moet je wel op die manier gaan samenwerken om de enorme woningnood opgelost te krijgen. Daar zetten we nu belangrijke stappen met al deze partijen met o.a. het Woningbouwakkoord 'Eindhoven Bouwt Door' wat mijn collega-wethouder Mieke Verhees initieert.'

Hoe zorg je dan voor die samenwerking concreet?

'Door ervoor zorgen dat die partijen met elkaar praten. Dat als een project vastloopt je kijkt naar het getienpad van de oplossing. Het antwoord is ook gewoon veel koffie drinken met elkaar. Je hebt een basishouding van vertrouwen nodig, die moet je opbouwen en ik merk dat het daar soms nog aan ontbreekt.'

Waar loop je tegenaan in het betaalbaar houden van vastgoed?

'Als ik daar over praat dan gaat het om de belegger, de bouwver en de gemeente en dus moeten we samen naar een oplossing zoeken, hoe kan het wel. En het tweede is scherp zijn op de eisen die je als bouwver, ontwikkelaar en gemeente stelt. En het derde instrument dat je hebt zijn subsidies vanuit bijvoorbeeld het rijk, zoals de Woningbouwimpulsmiddelen. Wij gaan hier uit van 85 procent betaalbaarheid, dat is 30 procent sociaal en 55 procent midden. Dat lukt niet overal misschien, maar door samen te werken moet je een eind komen.'



'JE KUNT WEL ZEGGEN DAT WE 900.000 WONINGEN NIET HALEN, MAAR DAT IS SIMPELWEG GEEN OPTIE'

Waar loop jij nog meer tegenaan in het realiseren van jouw ambities als wethouder?

'Ik zie nu het vertrouwen wel groeien in concrete projecten, maar dat vereist veel aandacht en praten. En het tweede is dat er ook in de buitenwereld van alles gebeurt; de rente loopt op bijvoorbeeld. We moeten met elkaar blijven kijken wat er wél kan. Dat is namelijk onze maatschappelijke opdracht. Daar is Minister Hugo de Jonge ook duidelijk in: je kunt wel zeggen dat we 900.000 woningen niet gaan halen, maar het is simpelweg geen optie om ze niet te halen. We hebben de verantwoordelijkheid om steeds het probleem in schijfjes op te delen en te zeggen: wat kan er wel? Dat moet je samen doen, ook met het Rijk.'

Vind je Eindhoven echt een voorbeeld van hoe je de kloof tussen regio en stad kan voorkomen?

'Wij moeten geen Silicon Valley aan de Dommel worden dus een stad van en voor iedereen blijven. De stad heeft de regio keihard nodig en andersom. Er zitten hier niet alleen slimme hippe jongens en meiden iets geweldigs te bedenken, maar je hebt ook de makers nodig. Ik wil dus ook niets horen over termen als 'hoger-' en 'lager opgeleid', want we hebben iedereen keihard nodig. We moeten blijven investeren in de zachte kant van de samenleving. Het initiatief van collega Janneke van Kessel (stadsgezaant 'Brainport voor elkaar' en 'Inwonersparticipatie') is daarom ook zo belangrijk. Dan gaat het echt om iedereen laten meedoen en dan moet je denken aan thema's als schulphulpverlening, laaggeletterdheid want iedereen moet profiteren en de kans krijgen zich te ontwikkelen.'

'IN 2023 EN 2024 MOETEN ER GEWOON BOUWKRANEN KOMEN TE STAAN IN KNOOP XL'

Hoe zie jij het gebied Knoop XL over een paar jaar?

'In 2023 en 2024 moeten daar gewoon bouwkranen komen te staan. Dus we zijn heel concreet bezig bij projecten die rond zijn bij de Raad van State om echt te beginnen. Zodat mensen zien dat de stationsomgeving gaat veranderen; die gaat de hoogte in en er heel stedelijk uitzien. Je wilt daar een fijne nieuwe wijk neerzetten. Dat moet gewoon gebeuren. Wij hebben allerlei uitdagingen, stikstof, oplappende rentes, maar het gaat er toch om samen een start te realiseren. Wat ik teveel zie in Nederland is dat mensen zich blindstaren op de lange termijn, maar je moet aan de slag.'

WIE TIELEMANS ZEGT, ZEGT EINDHOVEN



Oké, een meer Eindhovenens bedrijf dan Philips bestaat waarschijnlijk niet, maar vlak Adviesbureau Tielemans Bouwconstructies ook niet uit. Sinds de oprichting bijna 65 jaar geleden, is de onderneming de Lichtstad trouw gebleven. Tielemans tekende bovendien voor de constructie van tientallen gebouwen die het gezicht van Eindhoven bepalen, zoals het Kennedy Business Center, de Vestedatoren en de Heuvel Galerij. Last but not least heeft het adviesbureau volgens mede-eigenaar Luuk Janssen al decennialang een grote aantrekkingskracht op stagiairs en afgestudeerden van Technische Universiteit Eindhoven (TU/e).

Janssen kan erover meepraten, want zelf trad hij in 2003 ook direct na zijn studie aan de TU/e in dienst bij Tielemans. ‘Op creatief en esthetisch gebied had ik het gevoel dat het adviesbureau goed aansloot bij wat ik zelf graag wilde bereiken als constructeur,’ kan hij zich herinneren. ‘Mijn gevoel bedroeg me niet: ik heb geen seconde spijt gehad van mijn keuze.’

Tekst: Cees de Geus
Beeld: Marcel Krijger

Opmerkelijk genoeg ontdekte Janssen pas later hoe groot het stempel is dat Tielemans op Eindhoven heeft gedrukt: het adviesbureau construeerde onder andere het Kennedy Business Center, de Vestedatoren, het Beursgebouw, de Parkeergarage Stadhuisplein en de Heuvel Galerij. ‘Ik hoorde de naam ‘Tielemans’ voor het eerst tijdens colleges over gebouwen met een interessante constructie die niet in Eindhoven staan: het GasUnie-hoofdkantoor in Groningen en Westpoint in Tilburg’, vertelt hij.

Lachend: ‘Jaren later ontdekte ik dat Tielemans ook de constructie heeft ontworpen van het spectaculaire entreegebouw van De Efteling in Kaatsheuvel, de plaats waar ik ben opgegroeid.’

Intensieve en prettige samenwerking

Adviesbureau Tielemans Bouwconstructies werd in 1959 opgericht door Frans Tielemans. Het bureau had al snel een naam hoog te houden in Eindhoven, dankzij bouwkundige constructies die kwaliteit koppelden aan vakmanschap, ervaring, inventiviteit en creativiteit. Samen met twee compagnons nam Tielemans’ zoon Maarten het constructief adviesbureau in de jaren negentig over. Het bleef een echt familiebedrijf tot eind 2018. ‘Nadat mijn compagnon Marcel Meulendijks en ik in 2012 al partner waren geworden, hebben we Maarten Tielemans in dat jaar uitgekocht,’ legt Janssen uit. ‘Hij is overigens niet uit beeld verdwenen. Zowel binnen als buiten het bedrijf werken we nog steeds intensief en prettig met hem samen.’

Anno 2023 is Tielemans volgens Janssen een kerngezond constructief adviesbureau met ongeveer 35 medewerkers, die zonder uitzondering in of vlakbij Eindhoven wonen. Als echte ‘Lampegatters’ voegen ze jaarlijks ongeveer 300 nieuwe projecten toevoegen aan het toch al zo imposante track-record van Tielemans. ‘Net als Marcel en ik hebben vrijwel alle constructeurs een opleiding aan de TU/e gevolgd. Ook op andere fronten is sprake van een hechte band: we verzorgen regelmatig gastcolleges op de universiteit en de studievereniging doet nooit tevergeefs een beroep op ons, als er een mooi event moet worden gesponsord.’

Nieuwe ontwikkelingen

Mede dankzij de nabijheid van de TU/e en de constante instroom van nieuwe talenten, staat Tielemans bekend als een bureau dat open staat voor nieuwe ontwikkelingen en technieken op constructief gebied. Janssen: ‘Duurzaamheid en circulariteit drukken een steeds grotere stempel op ons werk. Ten koste van een materiaal als beton, wordt een biobased en hernieuwbaar materiaal als hout steeds vaker toegepast in constructies en gebouwen. Parametrisch ontwerpen stelt ons in staat om materialen steeds efficiënter en duurzamer toe te passen.’

Inherent aan de circulaire bouweconomie die in 2050 een feit moet zijn, is dat de materialen van gesloopte gebouwen waar mogelijk worden hergebruikt. ‘Maar niet slopen is nog circularider,’ verzekert Janssen. ‘Het Veemgebouw op Strijp-S in Eindhoven is een goed voorbeeld van een monumentaal gebouw dat van een tweede leven kan worden voorzien door het op te toppen met twee woonlagen. Dat levert de eigenaar genoeg meerwaarde op om de transformatie van het hele gebouw rendabel te maken. Technisch en constructief moet zo’n optopping natuurlijk wel kunnen. Net als bij Anton & Gerard, eveneens op Strijp-S, en heel veel andere monumentale gebouwen, hebben we de constructie van het hele gebouw opnieuw berekend. Op grond van die berekeningen bleken lokale, slimme versterkingen van de constructie voldoende om de optopping mogelijk te maken.’

‘STEEDS MEER OPDRACHTGEVERS BETREKKEN ONS AL IN DE INITIATIEFFASE BIJ EEN PROJECT, IN DE WETENSCHAP DAT WE DAN OOK AL VEEL MEERWAARDE KUNNEN GENEREREN’



Grote referentiedatabase

Naast specialisten op het gebied van onder andere houtconstructies en constructieve brandveiligheid, heeft Tielemans volgens Janssen inmiddels ook data-analisten in dienst. ‘Onze grote referentiedatabase, waaraan sinds 2010 alleen in Eindhoven al ruim 1.000 projecten zijn toegevoegd, bevat een schat aan bruikbare data. In combinatie met nieuwe constructietechnieken als rapid-prototyping, zijn we daardoor steeds beter in staat om onder andere de kostprijs, de bouwtijd en de CO2-footprint van een gebouw vroegtijdig en heel nauwkeurig te voorspellen. Steeds meer opdrachtgevers hebben dat in de gaten en betrekken ons al in de initiatieffase bij een project, in de wetenschap dat we dan ook al veel meerwaarde kunnen genereren.’

Sterke integrale visie

Janssen wijst in dat verband ook op de mogelijkheden die varianten-onderzoek naar de hoofdopzet in de constructie biedt. ‘Door een aantal varianten naast elkaar te zetten, kunnen we integraal en samen met alle ontwerppartners tot de beste keuze komen op het gebied van architectuur, de bouwkundige constructie, installatietechniek, bouwfysica, brandveiligheid, de financiële kaders en het bouwproces. Op die manier, op basis van een sterke integrale visie, zijn de vijf woontorens binnen de gebiedsontwikkeling De Caai tot stand gekomen. De eerste twee, Flow & Fresh, worden momenteel gebouwd. Wij waren er vanaf de start bij betrokken, in nauwe samenwerking met onder andere de ontwikkelaar en de architect, en dat heeft geresulteerd in veel variatie in het aantal woningen per verdieping, een alzijdig gevelbeeld en een heel goede gevel-vloer ratio.’

‘WE ZIJN PAS ÉCHT TEVREDEN ALS HET GEBOUW NIET ALLEEN OVER DE BEOOGDE INTEGRALE KWALITEIT BESCHIKT MAAR OOK BINNEN HET BUDGET EN OP TIJD IS OPGELEVERD’

Hoogste woontorens van Eindhoven

Omdat De Caai op een steenworp afstand van het Tielemans-kantoor wordt gerealiseerd, kan Janssen de bouw op de voet volgen. ‘Net als bij veel andere gebouwen in Eindhoven, kan ik een gevoel van trots dan niet onderdrukken. Of trots...’ Hij denkt even na. ‘Dat we een onafhankelijk bureau zijn met twee eigenaren die zelf ook constructeur zijn, zie je terug in onze betrokkenheid en de verantwoordelijkheid die we voelen voor projecten die aan ons worden gegund. We gaan heel ver om voor opdrachtgevers tot een optimaal duurzaam ontwerp te komen en zijn pas écht tevreden als het gebouw niet alleen over de beoogde integrale kwaliteit beschikt maar ook binnen het budget en op tijd is opgeleverd.’

In Strijp-S tekende Tielemans ook voor de constructie van Lighthouse, dat met een hoogte van 109 meter en 333 huurappartementen bij de oplevering de hoogste woontoren van Eindhoven zal zijn. ‘Efficiëntie,’ vat Janssen het spraakmakende bouwproject in één woord samen. ‘Ook in dit geval werden wij er al in een vroeg stadium bijgehaald. Dat heeft geresulteerd in heel efficiënte plattegronden en een heel efficiënte constructieopzet, die het mogelijk maakte om in veranderende marktomstandigheden over te schakelen op een andere bouwmethodiek.’

‘PROJECTEN ALS DE CAAI EN LIGHTHOUSE LATEN ZIEN DAT TIELEMANS DE AFGELOPEN DECENNIA IN ALLE OPZICHTEN MET EINDHOVEN IS MEEGEGROEID’

Goede afspiegeling

Boven alles laten projecten als De Caai en Lighthouse volgens Janssen zien dat Tielemans de afgelopen decennia in alle opzichten met Eindhoven is meegegroeid. ‘Toen ik hier eind vorige eeuw kwam studeren, werd de stationsomgeving nog gedomineerd door een groot parkeerterrein met hoge bomen en was Brabants nog de voertaal, zowel op straat als op de universiteit. Sindsdien is Eindhoven een veel internationaler stad geworden, met veel hogere ambities op het gebied van onder andere architectuur, bedrijvigheid en woningbouw. Kijk naar Brainport Eindhoven, kijk naar de High Tech Campus, kijk naar een multifunctioneel gebied als Strijp-S en kijk naar woontorens als Lighthouse. Dat Tielemans een goede afspiegeling vormt van Eindhoven en de TU/e, hoor je terug op onze werkvloer: de voertaal is inmiddels Engels, maar dan wel Engels met een Brabantse tongval.’



voortgekomen; en dat zijn er veel
Welke buurt is echt in opkomst: De Binnenstad
Wat gaat echt goed in de stad: De stad is in mijn ogen nog relatief groen
En wat moet echt beter: Samen sneller ontwikkelen, alle mensen die tegenwoordig in Eindhoven blijven moeten ergens wonen
Wat mag nooit weg of veranderd worden: Het witte dorp
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt: Op Strijp-S kun je heerlijk mijmeren
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen: De Eindhoven (halve) marathon of op de fiets.
Vanuit Domsdela langs het kanaal, via Theta de stad uit, eventueel over de Strabrechtseheide, Grote Heide en Oirschotse Heide terug

De verstedelijking neemt toe.



Zie jij nieuwe ruimte voor vastgoed?

Nederland trekt naar de stad. Maar het gebrek aan vierkante meters groeit met de dag. Steden hebben immers veel te bieden. De aantrekkingskracht van de stad zorgt ook voor uitdagingen. Wie nu nog ruimte voor commercieel vastgoed wil vinden moet buiten de gebaande paden kunnen denken. En dus ook buiten de stad. Daarom verenigt NVM Business vastgoedprofessionals met uiteenlopende kennis en ervaring: zowel landelijk als regionaal. Ook voor jou.

NVM Business. Samen versnellen.

<https://www.nvm.nl/nvm-business/>



JE DOELGROEP WIL MEER DAN EEN MOOI PLAATJE

Zeker als de vastgoedmarkt even stroperig is dan wil je graag vertrouwen op ervaring en creativiteit in vastgoedcommunicatie. Dat gaat veel verder dan alleen het mooie plaatje. Daarom creëren wij - samen met alle betrokkenen - altijd de optimale klantreis en zetten we slimme data in voor onze opdrachtgevers. Daarmee blijf je - ook nu - jouw doelgroep effectief bereiken.

Zo voegen we waarde toe aan vastgoed. Voor architecten, ontwikkelaars, bouwers, beleggers, woningcorporaties en gemeentes. Van iconische projecten tot innovatieve gebieden, in heel Nederland. Bel ons voor een kop koffie en een inspirerend gesprek: 010 524 19 40. Bekijk ons werk op prsc.nl

PRSC.

VASTGOEDCOMMUNICATIE

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.

Tekst: Cees de Geus

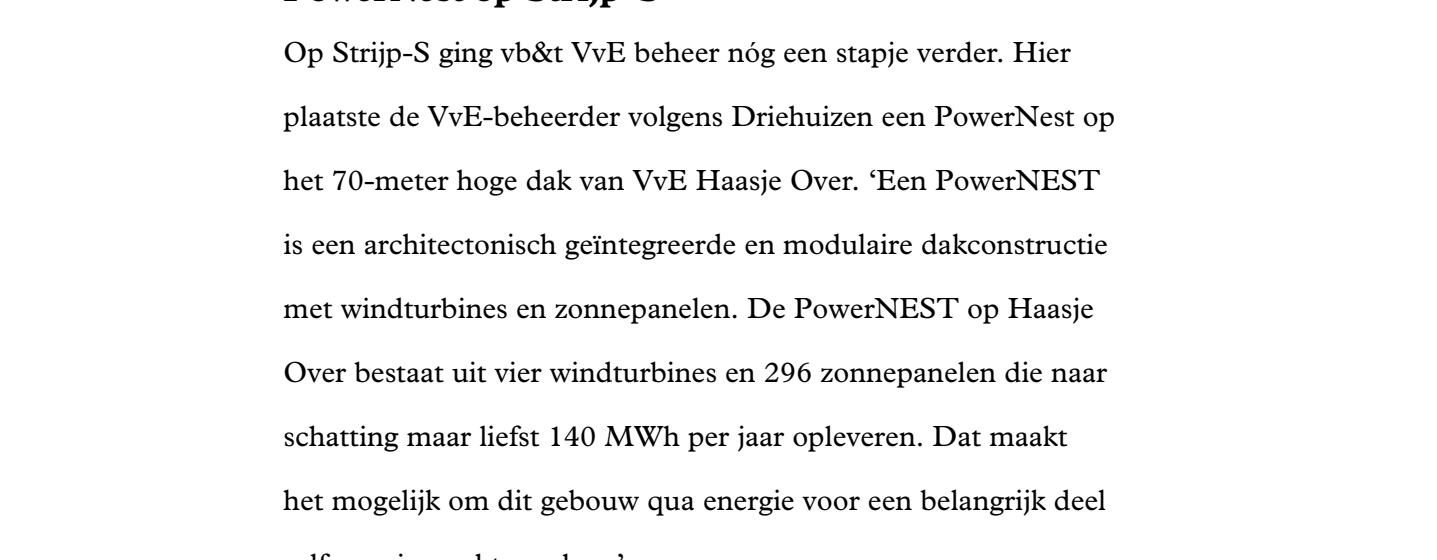
‘Dit team van gespecialiseerde professionals beantwoordt alle beheervraagstukken. Technisch, commercieel, financieel, facilitair en administratief.’ De gemene deler? Die zit hem in innovatie. Zo heeft de groep duurzaamheid hoog in het vaandel staan en speelt iedere afdeling proactief in op nieuwe trends en ontwikkelingen. ‘Als innovatieve speler lopen wij voorop in de markt.’

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.’

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.’

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 woningeigenaren. 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
Wil bereiken: Meest aantrekkelijke dienstverleners 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 kantormoment van de dag: Tussen de lekkere drukte op kantoor een opdrachtgever die belt om zijn/haar collega's die hem/haar zo goed geholpen hebben
Beste restaurant: Doyy en Loetje
De lekkerste koffie: Met iets lekkers erbij, Coffee
Lovers Van Pierre
Waar staat de stad voor in vier woorden: Ambitieuze, 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 Vestdij 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 Eindhovenaren en topondernemers
Welke innovatie werkt in Eindhoven: New technology is een en al innovatie

Favoriete winkel: Velvet Music
Mooste gebouw: NS Station
Mooste straat: Vestdij
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: 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.
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

BOX III EN VASTGOED: EEN RAMMELEND VERHAAL

COLUMN

 **de EINDHOVENSE**
VASTGOEDWEEK MENSENMAKENdeSTAD
APRIL 2023

Het zal menig particuliere vastgoedbelegger niet zijn ontgaan dat hij of zij vanaf 1 januari jl. in box III aanzienlijk zwaarder wordt belast. Voor het jaar 2023 wordt hij of zij namelijk geacht een netto (na aftrek kosten onderhoud etc.) rendement te zullen realiseren van 6,17% over een veelal relatief hoge heffingsgrondslag (voor huurwoningen de WOZ waarde per 1/1/2022, waarbij nog maar beperkt een leegwaarde ratio mag worden toegepast). Van dit rendement mag hij of zij dan weer naar verwachting ca. 2,5% aftrekken als “rente” op de schulden in box III. Dit alles onder het “mom” om met deze fictieve rendementen te trachten het daadwerkelijke rendement te benaderen. Dat laatste zal voor veel vastgoedbeleggers een illusie blijken te zijn gezien de gevolgen van de stijgende/hogere rente en de dreiging van huurmaatregelen op de woningmarkt van Hugo de Jonge. Die laatste heeft overigens vrij “vakkundig” ook de laatste buitenlandse institutionele beleggers, die de broodnodige massale nieuwbouw zouden kunnen financieren en afnemen weg gejaagd. Maar dat ter zijde. Hij legt beleggers, die al een portefeuille hebben bij huurwisseling, een veel lager rendement op dan zijn partijgenoot Van Rij fiscaal verondersteld dat met vastgoed gemaakt zou kunnen worden. Per saldo impliceert dat met name bij woningen een effectieve heffing, die met vlag en wimpel richting de 100% gaat. Effectief komt dat neer op een onteigening qua rendement. Dat lijkt op de situatie waarin spaarders jarenlang verkeerden, waarbij uiteindelijk de Hoge Raad er aan de pas moest komen om dit onrecht op te heffen. Ik verwacht dan ook dat het tijdelijke stelsel zoals dat vanaf 1 januari jl. geldt door vele partijen aan de rechter zal worden voorgelegd. De Staatssecretaris voelt waarschijnlijk al nattigheid en heeft recentelijk aangegeven dat hij nadenkt over een stelsel, waarbij er veel meer beleggingscategorieën worden gecreëerd met ieder hun eigen rendement. Dit alles in een poging om “nog beter” het werkelijke rendement te benaderen. Ik denk echter dat dat een zinloze exercitie is zo lang niet voor het fictieve rendement wordt aangesloten bij het daadwerkelijke rendement in de markt van dat jaar. Voor banktegoeden en de rente op schulden doet men dat al waarom dan ook niet voor de categorie overige bezittingen? In ieder geval zou dat het systeem robuuster maken, omdat qua rendement zoveel mogelijk in de actualiteit wordt gewerkt. Nu wordt namelijk gewerkt met kengetallen van zo’n twee jaar geleden toen de vastgoedmarkt er nog heel anders uitzag. De Staatssecretaris meent een dergelijk historisch kengetal te kunnen verdedigen met de stelling dat vastgoed in het verleden te laag zou zijn belast. Een dergelijke stelling komt erop neer dat hij kennelijk vindt dat als je in enig jaar te weinig zou hebben geheven, je in een ander jaar te veel zou mogen heffen. Dat slaat natuurlijk helemaal nergens op en maakt de stelling dat wordt gestreefd naar het belasten van het jaarlijkse werkelijke rendement nog meer een

farce. Het lijkt me verstandig (“voortschrijdend inzicht”) dat de politiek een nadere invulling van het regime zoals dat vanaf 1 januari 2023 geldt maakt met meerdere beleggingscategorieën en zoveel mogelijk actuele kengetallen, die het rendement in het jaar zelf zo goed mogelijk benaderen. Per saldo heeft over het algemeen niemand bezwaar tegen belastingheffing, maar dan moet er wel een corresponderende verdienste zijn.

René Maat
*Belastingadviseur en
partner Rechtsstaete Vastgoedadvocaten
en Belastingadviseurs*





PROVADA

THE REAL ESTATE MEETING POINT

13 | 14 | 15 JUNI 2023

RAI AMSTERDAM

