

RELATIEMAGAZINE V B GROEP

# VERBIND

## DICHT BIJ ONSZELF

JAARBERICHT 2021

MAART 2022



**VB Groep**  
Ontwikkeling & Bouw

# INHOUDSOPGAVE

- 4 Dicht bij elkaar
- 6 Dicht bij onszelf
- 8 Resultaat komt samen
- 14 Dicht bij de samenleving
- 28 De kortste weg is die van mens tot mens
- 30 Trouw blijven aan wie je bent en waar je voor staat
- 32 Duurzaamheid en MVO zitten in ons DNA

Bekijk hier onze projecten →



Smeets Vastgoedservice



Verbouw basisschool de Fakkel, Utrecht



Nieuwbouw Van der Valk, Best



Transformatie Mijnmuseum, Heerlen



Ontwikkeling De Jonkvrouw, Geldrop



Kantoor VB Bouw, Breda

## COLOFON

VerBind is een uitgave voor relaties van VB Groep.

### Tekst

Ton Manders

### Fotografie

Gerard van Hal  
Marco Kolleppel

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden overgenomen of vermenigvuldigd. Zet- en drukfouten voorbehouden.



Ontwikkeling en nieuwbouw Kloostervelden, Sterksel



# DICHT BIJ ELKAAR

Als één woord omschrijft hoe wij op 2021 terugblikken, is het wel trots. Natuurlijk, ook trots op de mooie cijfers die we aan het einde van het jaar onder de streep noteerden. Maar in essentie gaat het daar niet om.

De mooie cijfers zijn gevolg én bevestiging van het feit dat we het goed voor elkaar hebben. En daar gaat onze trots naartoe. Naar de inzet en betrokkenheid van onze mensen, die we weten te binden en te boeien. Naar bestaande en nieuwe relaties en opdrachtgevers met wie we mooie werken maken. Naar de wijze waarop onze projecten door gebruikers, omwonenden en lokale gemeenschap worden omarmd.

Trots is een krachtige motor achter het handelen van mensen. Maar net als andere grote emoties, kan trots ook verblinden. Het is belangrijk dat we voortdurend kritisch naar onszelf blijven en elkaar blijven bevragen naar de essentie van wat we doen en ambiëren. Trots moet samengaan met zelfreflectie. Wie zijn wij? Wat willen wij met onze groep? Waar staan we voor? Wat past bij ons en wat juist niet? Meer dan ooit is het zaak om dicht bij onszelf te blijven. Of beter nog: dicht bij elkaar. Want onze stellige overtuiging is nog altijd: resultaat komt samen.

Resultaat komt samen en dat moet je samen ook vieren. Je trots uitspreken naar elkaar. Proosten op gezamenlijke plannen en prestaties is de olie die samenwerking soepel en plezierig doet lopen. Dat was afgelopen jaar nog steeds lastig door alle corona-restricties. Het ging allemaal wat moeizamer. Niettemin mogen we ons gelukkig prijzen dat onze sector niet écht door de pandemie is geraakt. Niet zoals bijvoorbeeld de horeca. We leven oprecht mee met al die hardwerkende ondernemers en beloven dat we zodra dat maar kan met onze medewerkers en relaties komen proosten. Als dank voor het vertrouwen en de fijne samenwerking!

**Robert van Boldrik**  
Algemeen Directeur

A photograph of five men in business attire standing on a modern staircase in a multi-level office building. The men are positioned at different levels of the stairs, with one man in the foreground looking upwards. The building features a dark, slatted ceiling with recessed lights and a metal railing with a grid pattern. The overall atmosphere is professional and modern.

Dat is wat we zijn, daar  
staan we in onze kracht.

V.l.n.r.: Wouter Bezemer, Jeroen de Bekker, Robert van Boldrik, Jeroen de Bruijn en Frank Koole

# DICHT BIJ ONSZELF

Het speelveld waarop wij als ontwikkel- en bouwpartner acteren, is altijd in beweging. We zijn immers een maatschappelijk betrokken organisatie die rekening houdt met datgene wat er speelt in de samenleving.

Actuele thema's als verduurzaming, circulaire economie, technologische innovaties, inclusiviteit, sociaal ondernemerschap en nieuwe wet- en regelgeving vragen onze aandacht. Er wordt van ons verwacht dat we een bijdrage leveren aan het terugdringen van het enorme tekort aan woningen, oplopende bouwkosten en de verduurzamingsopgave.

## Ontwikkelingen in de arbeidsmarkt

De druk op de arbeidsmarkt is onverminderd groot en we moeten ons blijven ontwikkelen en profileren als aantrekkelijke werkgever. Dat betekent continu investeren in de groei en ontwikkeling van onze mensen. Temeer omdat onze organisatie niet alleen een explosieve groei doormaakt wat betreft bedrijfsresultaat, maar ook qua omvang van de portefeuille en de complexiteit (en dus ook het

risicoprofiel) van projecten. Dat veronderstelt meer en meer kennis van onze mensen en een netwerk van partners die de gevraagde expertise kunnen inbrengen.

## Ontwikkelingen in de organisatie

Met de start van een nieuwe vestiging, VB Bouw, in Breda groeien we ook verder in geografische zin. En ondertussen is de leiding in de afgelopen jaren overgedragen aan een ander team. Een team dat niet alleen zijn eigen visie en competenties met zich meebrengt, maar ook een nieuwe energie.

## Ontwikkelingen in de samenleving

Op het moment dat dit jaarbericht wordt opgesteld, werpen de afschuwelijke gebeurtenissen in Oekraïne een dreigende schaduw over Europa. Een schaduw die het leven van tallozen in het donker hult. De onzekerheid die dit voor onze sector met zich meebrengt (onder meer als gevolg van oplopende energieprijzen), valt daarbij volstrekt in het niet, maar is wel iets waar we rekening mee moeten houden.

## Zijn wie we zijn

In deze dynamiek moeten wij als organisatie meebewegen. Op sommige punten wellicht veranderen, bijsturen om maatschappelijk relevant te blijven en ons succes te continueren. Maar dan wel met behoud van het fundament waarop dat succes is gebouwd. Solide, duurzaam en partnerschap zijn en blijven de pijlers onder VB Groep. En in welke richting de markt ons ook vraagt te bewegen, betrokken en betrouwbaar, oprecht en trots blijven de kwaliteiten die maken dat mensen graag met en voor ons werken. Dat is wat we zijn, daar staan we in onze kracht. Dicht bij onszelf.

# RESULTAAT KOMT SAMEN

VB Groep is een verbindende organisatie die op alle niveaus samenwerking opzoekt. Wie zich alleen maar focust op financieel resultaat, is al gauw geneigd de confrontatie aan te gaan om de eigen belangen veilig te stellen. Wij richten ons vanuit onze familiecultuur veel meer op continuïteit van financieel resultaat en investeren daarvoor continu in duurzame relaties.

Dankzij bestendige en dierbare partnerschappen zijn we in het verleden economisch lastige jaren redelijk goed doorgekomen. En nu, nu er een overvloed aan werk ligt en het voor andere partijen vaak lastig is om voldoende uitvoerende capaciteit te vinden, is het mede dankzij die partnerschappen dat we het beste jaar ooit hebben kunnen draaien.

Er ligt meer werk dan de sector aankan. De behoefte aan nieuwe woningen is ongekend groot en ook op het gebied van renovatie en verduurzaming liggen er meer opgaven dan we aankunnen. Dat de sector profiteert van deze disbalans tussen vraag en aanbod is duidelijk. Ook wij zagen de cijfers sterk stijgen. Desondanks baart deze situatie ook zorgen met het oog op de langere termijn.

## **Samenwerking belangrijker dan ooit**

De oplopende druk op de woningmarkt is een groot maatschappelijk probleem, dat alleen in samenwerking kan worden aangepakt.

Samenwerking tussen ketenpartners om bouwtijden te verkorten, kwaliteit te verbeteren en bouwkosten terug te dringen. Samenwerking ook met opleiders en onderwijsinstellingen om nieuwe generaties te interesseren voor ons mooie vak. En niet in de laatste plaats ook samenwerking met de overheid als ketenpartner, om vaart te krijgen in de aanpak van het woonprobleem. Met bijvoorbeeld efficiëntere afhandeling van procedures en snelle uitgifte van betaalbare bouwlocaties. Vanuit een heldere visie en een daadkrachtig langetermijnbeleid, op regionaal, plaatselijk of zelfs locatieniveau.



Nieuwbouw De Scheperij, Teteringen

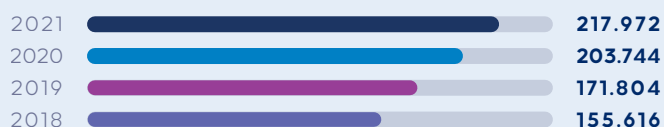


# RESULTATEN

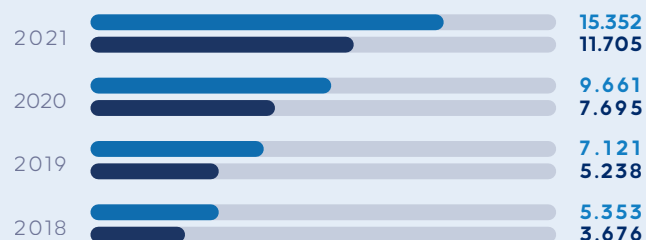
## Mooie resultaten

Zoals gezegd, 2021 was voor ons het beste jaar ooit. Wederom, voor het vierde achtereenvolgende jaar. Omzet, resultaat en marge namen in 2021 verder toe. De omzet steeg van € 204 miljoen naar € 218 miljoen. Het resultaat voor belastingen bedroeg € 15,4 miljoen (2020: € 9,7 miljoen).

We hebben onze gezonde balansratio gecontinueerd en de kengetallen zijn uitstekend. Inclusief hoge klanttevredenheidscijfers. Projecten worden strak gemanaged en keurig op tijd opgeleverd, zonder claims achteraf. Natuurlijk doen zich tijdens een project ook bij ons pijnpunten voor, maar we pakken ze direct aan, vanuit de wil om er samen uit te komen. Omdat we een betrouwbare partner zijn, die gaat voor duurzaam resultaat.

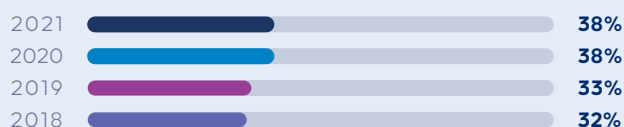


Omzet (EURO x 1.000)



Resultaat (EURO x 1.000)

Resultaat voor belasting    Resultaat na belasting



Solvabiliteit



Orderportefeuille (EURO x 1.000)

### Investeren in kennis

Ook de orderintake loopt onverminderd door. De portefeuille is goed gevuld en kent een gezonde spreiding. Dat is nodig om fluctuaties in de opgaven die ons worden voorgelegd aan te kunnen. In combinatie met een gezonde financiële positie geeft ons dat voldoende ruimte om te investeren in organisatie, kennis en samenwerkingsverbanden,

zodat we urgente maatschappelijke thema's kunnen blijven adresseren. Denk aan energetische vraagstukken, verduurzaming en circulariteit. Aan deeleconomie en nieuwe mobiliteitsconcepten. Aan verdere automatisering op de bouwplaats en cyber security. En niet in de laatste plaats aan de toenemende druk op de arbeidsmarkt.

## MENSEN

### Nieuwe medewerkers

Tot dusver lukt het ons goed om nieuwe medewerkers toe te voegen aan onze gelederen. Afgelopen jaar verwelkomden we veel nieuwe collega's. Deels zijn dat mensen die kiezen voor een overstap van een grote vooral zakelijk georiënteerde organisatie naar een bedrijf met een meer mensgerichte cultuur. Een plek waar men wordt gezien en gehoord. Voor een ander deel is het ambitieus talent dat bij ons de ruimte, de begeleiding en ook de projecten vindt om zich verder te ontwikkelen.

### VB Academy

Niettemin ervaren ook wij de schaarste op de arbeidsmarkt. We moeten extra inspanningen doen om mensen te werven, te binden en te boeien. Vorig jaar lanceerden we daarom de VB Academy, waarin onder meer de introductie van nieuwe medewerkers is georganiseerd. De reacties zijn enthousiast en nieuwe collega's geven aan zich snel thuis te voelen binnen de groep. De komende jaren bouwen we verder aan de overige zuilen onder de VB Academy, waaronder opleiding en kennisdeling. Ook mentorschap, ter ondersteuning van de professionele en persoonlijke ontwikkeling van nieuwe en bestaande medewerkers, is een van de pijlers van de Academy.

### Relatie met onderwijs

Daarnaast blijven we investeren in de toekomst van de sector. We creëren trainee en stageplaatsen, zowel bij ontwikkeling als bij bouw, en bieden afgestudeerden boeiende projecten om zich over te buigen. We verzorgen voorlichtingsdagen en gastcolleges op hogescholen. En de bedrijfsbezoeken die we organiseren voor jonge mensen en zij-instromers die zich willen oriënteren op een carrière in ons vak, worden druk bezocht.



**VB Academy**

**324**   
MEDEWERKERS

**60**   
NIEUWE  
MEDEWERKERS

**60**  **264**   
VROUWEN MANNEN

**47,3**  JAAR  
GEMIDDELDE LEEFTIJD

**12**   
JUBILARISSEN

6x	3x	3x
12,5	25	40

**4,1%**   
ZIEKTEVERZUIM

**11,6**   
GEMIDDELD AANTAL  
DIENSTJAREN

**22**  **52**  
LEERLINGEN STAGIAIRES

# ORGANISATIE

## Start VB Bouw

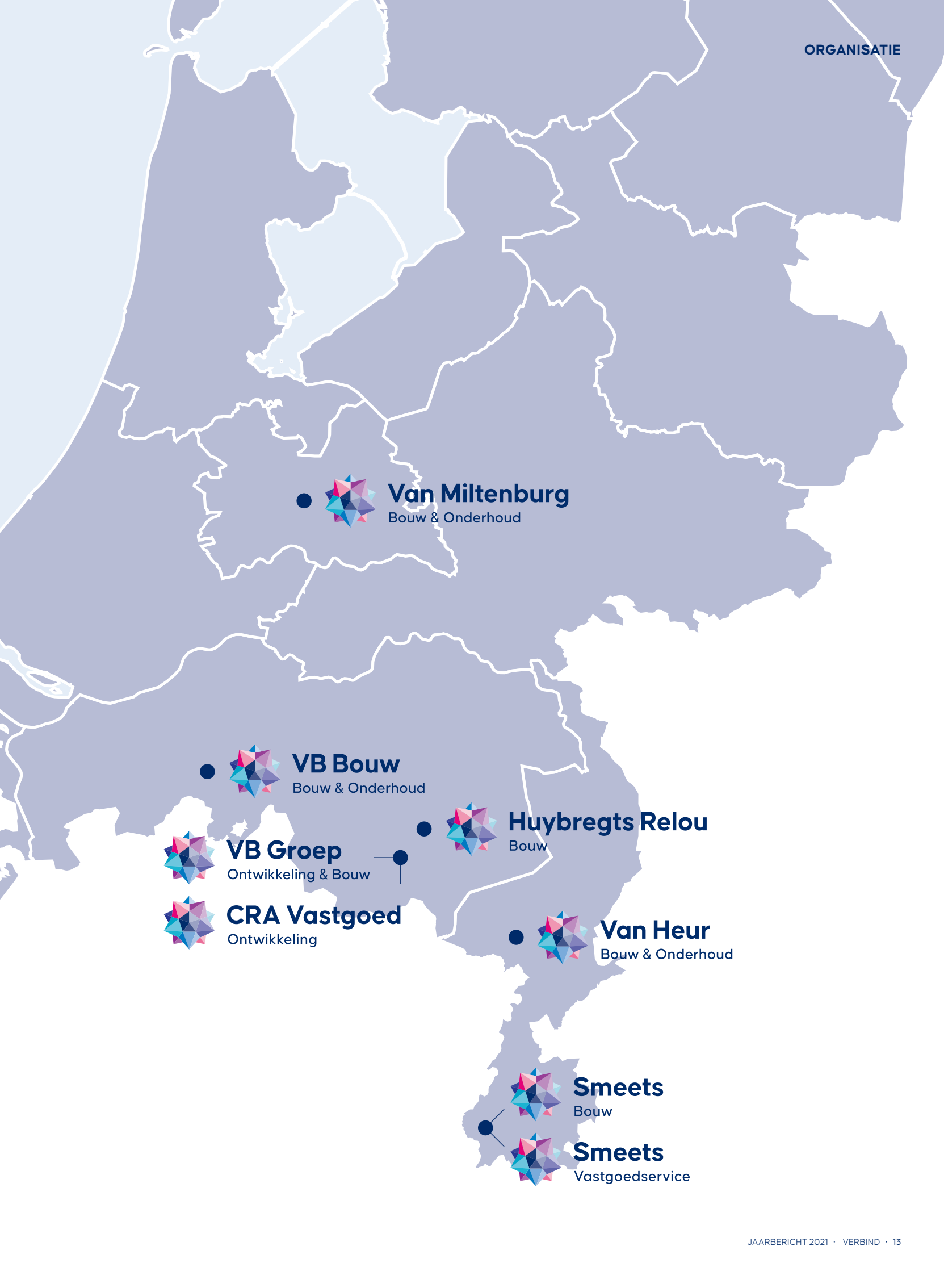
Alle bedrijven binnen de groep hebben afgelopen jaar goed gepresteerd. Onze bouwvestiging Huybregts Relou in Son groeit echter exponentieel. Ook wat betreft werkgebied, dat zich steeds verder uitbreidt richting midden- en westelijk-Brabant. Om dicht bij de klant te blijven opereren, met een compacte, slagvaardige organisatie, is afgelopen jaar een nieuwe vestiging in Breda van start gegaan: VB Bouw. De nieuwe vestiging staat nu voor de opgave een nieuw eigen netwerk op te bouwen met eigen, lokale partners. Want kennis van en betrokkenheid bij de lokale markt zien wij als een voorwaarde om daadwerkelijk betekenisvol te zijn. Dicht bij de klant.

## Wisselingen van de wacht

De nieuwe vestiging in Breda, wordt aangestuurd door Jeroen de Bekker. Samen met Wouter Bezemer vormt hij de directie van VB Bouw Holding. Wouter geeft ook leiding aan Huybregts Relou, ons bouwbedrijf in Son. Wouter en Jeroen namen de rol in de groepsdirectie afgelopen jaar over van Hans Geertman, die met zijn kennis, gedrevenheid en scherpe visie een belangrijke bijdrage leverde aan de groei en ontwikkeling van de groep. Hans zet een punt achter zijn werkzame leven. Elders in dit jaarbericht laten wij hem graag nog een keer aan het woord.

Na het vertrek van Stefan Swinkels, die voor een nieuwe uitdaging koos, geeft Jeroen de Bruijn als interim-directeur leiding aan CRA Vastgoed. Dat betekent een nieuwe impuls van expertise op het gebied van ontwikkelen en beleggen, disciplines waarin de groep onverminderd ambities heeft. We blijven strategische beleggingsposities aan onze portefeuille toevoegen, waar we kansen zien om op langere termijn waarde toe te voegen. Met veel kapitaal op de markt en een schaars aanbod was en is de verwervingsmarkt voorsnog uitdagend. Maar met een toenemende behoefte aan integrale ontwikkelingen, die het samenbrengen van de juiste partijen met de juiste kennis en ambities veronderstellen, zien wij volop ruimte om te versnellen in acquisitie.

Een nieuwe impuls van expertise op het gebied van ontwikkelen en beleggen, disciplines waarin de groep onverminderd ambities heeft.



 **Van Miltenburg**  
Bouw & Onderhoud

 **VB Bouw**  
Bouw & Onderhoud

 **VB Groep**  
Ontwikkeling & Bouw

 **CRA Vastgoed**  
Ontwikkeling

 **Huybregts Relou**  
Bouw

 **Van Heur**  
Bouw & Onderhoud

 **Smeets**  
Bouw

 **Smeets**  
Vastgoedsservice



Jeroen de Bekker, Groepsdirecteur Bouwen

# DICHT BIJ DE SAMENLEVING

Als klantgerichte ontwikkel- en bouwpartner gaan wij daar waar de markt ons vraagt te gaan. Ons bestaansrecht ligt immers in het aandragen van ruimtelijke oplossingen waar de samenleving echt behoefte aan heeft. Bovendien is een gezonde diversiteit in de portefeuille van belang om de continuïteit van onze organisatie te borgen. In principe bewegen we ons op nagenoeg alle marktsegmenten; waar op welk moment de focus ligt, dat bepaalt de actualiteit.



## WONEN

### Prefab hoogbouw

Met het tekort aan woningen en de hoge verduurzamingsambities van overheid, woningcorporaties en beleggers ligt het voor de hand dat onze bedrijven in het afgelopen jaar vooral actief waren in het segment Wonen. Zowel met nieuwbouw als met renovatie / verduurzaming en onderhoud. Zo worden in Tilburg forse stappen gezet met De Bankier, een markante woontoren met een mix van 120 koop- en huurappartementen. De Bankier is een complexe en uitdagende ontwikkeling waar we samen met collega-ontwikkelaar Novaform bijzonder trots op zijn. De woontoren wordt volledig steigerloos opgetrokken uit prefab-elementen. Bij de ontwikkeling zijn zodanige keuzes met betrekking tot uitvoering en verschijningsvorm gemaakt, dat industriële efficiency hier naadloos samengaat met hoogwaardige kwaliteit.

### Doorontwikkeling VB Woonconcepten

Ook de 152 energiezuinige woningen en appartementen die we afgelopen jaar in de Grote Zeeheldenbuurt in Vught voor woonstichting Charlotte van Beuningen opleverden, werden op de bouwplaats geassembleerd. De basis van deze duurzame, gasloze en betaalbare woningen is een doorontwikkeling van onze VB Woonconcepten. Daarmee kan voor elk woningbouwproject, ongeacht de omvang, een industriële bouwmethode met vergaand maatwerk worden gecombineerd.



## VB Woonconcepten

Meer informatie over  
VB Woonconcepten →



## Partnerschap corporatiewereld

Steeds meer volkshuisvesters laten zich in hun onderhouds- en verduurzamingsopgave bijstaan door VB Groep. Weller in Heerlen, bijvoorbeeld, HEEMwonen in Kerkrade, Woonpunt in Maastricht, Wonen Zuid in Heerlen en Roermond. In het Brabantse werken we onder meer voor TBV Wonen en WonenBurg in Tilburg en Breda en Woonstichting JOOST uit Boxtel. Voor Charlotte van Beuningen in Vught en BrabantWonen en Zayaz in Den Bosch. De relatie met volkshuisvesters wordt steeds hechter en het concept VB Groot Onderhoud draagt daar in belangrijke mate aan bij. VB Groot Onderhoud bewijst zich als een succesvol en aansprekend programma om het onderhouds- en verduurzamingsproces in bewoonde situaties te verbeteren. Inmiddels hebben we meer dan 1.800 woningen in de VB Groot Onderhoud-portefeuille.

Ook voor nieuwbouw weet de corporatiewereld ons te vinden. De komende 8 jaren gaan we circa 800 binnenstedelijke nieuwbouwwoningen realiseren voor Stichting Woonbedrijf, de grootste volkshuisvester in de regio Eindhoven.



NOM woningen Goed Wonen, Gemert

## In voorbereiding en uitvoering

Ondertussen zijn er volop woningbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering. Land van Anna in Goirle bijvoorbeeld, waar we in samenwerking met Wilma Wonen uit Utrecht een nieuwe wijk ontwikkelen en realiseren. En De Jonkvrouw in Geldrop, waar we samen met woningbouwcorporatie Wooninc, zorgorganisatie Vitalis en collega bouwer Strukton een groot aantal woningen realiseren. In de vierde en laatste fase binnen dit project nemen we de ontwikkeling in eigen hand en realiseren we samen met Strukton nog eens 69 appartementen in het groen.

## Woontorens Eindhoven

Op het voormalige Campina-terrein, een uitgesproken zichtlocatie aan de binnenring in Eindhoven, gaan we in opdracht van BPD twee woontorens bouwen. En in de Eindhovense binnenstad laten we in opdracht van Focus Real Estate naast het te renoveren cultuurcentrum TAC nog eens een woongebouw met zo'n 230 studio's en appartementen verrijzen.



Smeets Vastgoed service





Ontwikkeling Land van Anna, Goirle

### Transformatie klooster en kerken

Stilaan mag VB Groep gezien worden als uitgesproken specialist in behoud en transformatie van religieus-monumentaal vastgoed. “Sober klooster in Eindhoven wordt sereen hotel in de geest van zusters Clarissen” kopte het Eindhovens Dagblad afgelopen jaar in een lovend artikel over de plannen voor de transformatie van het Clarissenklooster naar een hotel. Ondertussen buigen onze ontwikkelaars zich over de invulling die een nieuwe maatschappelijke betekenis moet gaan geven aan de Antonius van Paduakerk en de Mariakerk, beide in Valkenswaard. Recentelijk is de Lourdeskerk in Eindhoven aan dit dierbare deel van onze portefeuille toegevoegd en samen met Goed Wonen onderzoeken we de mogelijkheden van de Gerarduskerk in Gemert. Alle kerken worden getransformeerd naar de functie wonen. Waarbij we altijd trachten iets van de kerkelijke gedachte te behouden of terug te brengen bijvoorbeeld in de vorm van een kapel/gebedsruimte.

### Religieus-monumentaal vastgoed

Transformatie van religieus-monumentaal vastgoed ligt VB Groep na aan het hart. We vinden het belangrijk dat bouwwerken met een cultuurhistorisch verleden, monumenten van ontmoeting en verbinding, behouden blijven en opnieuw relevantie krijgen.

De transformatie van een kerk of klooster is procedureel en bouwtechnisch complex. Nog complexer is een gezonde, realistische balans te vinden tussen maatschappelijke relevantie en rentabiliteit. Er is veel tijd nodig, risico's zijn niet gering en op korte termijn ligt niet het hoogst haalbare gewin in het verschieft. Maar we doen het omdat we het kunnen en omdat we het willen. Uit respect voor dit bijzondere erfgoed dat al die jaren samenhang, betekenis, vreugde en hoop gaf aan de lokale gemeenschap.



Jeroen de Bruijn, Groepsdirecteur



## WERKEN

### **Bezinning kantorenmarkt**

Binnen het segment kantoren lijkt de sector een pas op de plaats te maken. We zien dat kantoorgebruikers hun huisvestingsbehoefte heroverwegen door het toenemende thuiswerken. Ze hebben wellicht minder meters nodig en vooral andere meters. Er is behoefte aan nieuwe concepten, waarbij de nadruk meer ligt op ontmoeting en overleg. Enige bezinning is dus zeker op zijn plaats. Hoe gaat de kantorenmarkt er post-corona uitzien? Wat wordt de vraag? Gaan we terug naar de werkplek, blijven we thuis of bewegen we ons in de richting meer hybride oplossingen?

### **Nieuwe dynamiek werkomgeving**

Tegenover deze onzekerheden staat de constatering dat met name in de grote steden een kantelpunt ontstaat. We gaan van een overaanbod aan werkplekken naar een schaarste aan kantoren op de juiste locaties. Locaties die goed bereikbaar zijn met OV én (vooralsnog) eigen vervoer. En vooral: inspirerende plekken waar mensen zich graag bevinden en prettig kunnen werken. In dat kader investeren we momenteel fors in het gebouw aan de Dorgelolaan 30 in Eindhoven, waar onder andere KPMG gehuisvest is. Onder meer in een aantrekkelijk en uitnodigend restaurant annex coffeeshop annex ontmoetingsruimte op de begane grond. Het is een van de manieren waarop we de nieuwe dynamiek willen bewerkstelligen waar gebruikers om vragen.

### **Internationale Knoop XL**

Met een aantal krachtige posities aan diezelfde Dorgelolaan is VB Groep een belangrijke stakeholder in de ontwikkeling van Internationale Knoop XL. Samen met enkele gebruikers en de Gemeente Eindhoven, onderzoeken we de mogelijkheden om hier commercieel vastgoed te realiseren waar de stad om vraagt. Vastgoed dat bijdraagt aan een grootstedelijke omgeving waarin mensen straks aangenaam wonen, werken, ontmoeten en verblijven.



## ZORG

### **Strategisch en uitvoerend partnerschap**

De zorg is sinds jaar en dag een dierbaar marktsegment voor VB Groep. Een segment waarin het vóór alles draait om het welzijn en welbevinden van mensen. Dat ligt dicht bij de aard, de essentie van ons bedrijf. Zorgorganisaties zien ons als een partner die hun taal spreekt. Een partner die hen helpt met hun vastgoeduitdagingen. De ene keer op uitvoerend niveau, met nieuwbouw, verbouw, onderhoud en verduurzaming. De andere keer op strategisch niveau, met integrale ontwikkelingen die instellingen helpen hun zorgvisie in de praktijk te brengen.

### **Omgekeerde integratie**

Een uitgesproken voorbeeld van zo'n strategische samenwerking is de gebiedsontwikkeling Kloostervelden, op het voormalige Providentia-terrein in Sterksel. Ontwikkeld door CRA Vastgoed, grotendeels gebouwd door Huybregts Relou en Smeets Bouw. In opdracht van zorginstelling Kempenhaeghe en in nauwe samenwerking met de gemeente realiseren we een bijzondere woonwijk, die op natuurlijke wijze invulling geeft aan het principe van omgekeerde integratie. Dat principe kenmerkt de algemene tendens in de zorg om meer te focussen op de mogelijkheden dan op de beperkingen van cliënten. Wij kunnen zorgpartijen daarbij helpen door hun van oudsher gesloten instellingsterreinen te herontwikkelen tot open woongemeenschappen waarin mensen met en zonder beperking samenleven.



Robert van Boldrik, Algemeen Directeur

### Brabantse Stijlprijs '21

Met een gevarieerd programma van circa 200 markt woningen en acht zorgcomplexen, gegroepeerd rond een fraai gerenoveerd monumentaal klooster en een kapel, is in Sterksel een woongemeenschap ontstaan voor zo'n 500 mensen, met en zonder zorgvraag. "Doorzettingsvermogen, de kracht van samenwerken, innovatie, lef, passie en ontwerpkracht. Het komt allemaal samen in dit project. Een project met oog voor zowel de grote ruimtelijke samenhang als voor het kleinste detail. Waar gedreven mensen elkaar jarenlang hebben vastgehouden om het samen voor elkaar te krijgen." Met deze woorden werd project Kloostervelden afgelopen jaar bekroond met de Publieksprijs van de Brabantse Stijlprijs '21. Dat we daar trots op zijn, moge duidelijk zijn. Extra trots, omdat die woorden precies omschrijven wie we zijn en waar we voor staan.

### PG-locatie Valkenheim

'De wil om het samen voor elkaar te krijgen.' Die woorden kenmerken ook de samenwerking met ouderenzorgorganisatie Sevagram in het project Valkenheim in Valkenburg. We realiseerden hier een geborgen thuis voor 38 cliënten met een psychogeriatrische aandoening. Ondanks de watersnoodramp die Zuid-Limburg - met als letterlijk dieptepunt Valkenheim - in juli op pijnlijke wijze trof, werd het project keurig op tijd opgeleverd. Met dank aan de enorme betrokkenheid en inzet van onze collega's van Smeets Bouw.





Verbouw Huize Padua, Boekel

### Huize Padua, Boekel

Afgelopen jaar verbouwden en verduurzaamden we het hoofd-/entreegebouw van Huize Padua in Boekel. In het monumentale pand zijn 18 zorgappartementen en een multifunctionele algemene ruimte gerealiseerd. Het is een eerste stap in het traject dat het psychiatrische instellingsterrein Huize Padua transformeert naar een levendige omgeving waar mensen wonen, werken, leren, zorg ontvangen en als betrokken buurtgenoten samenleven.

### Bijzondere betrokkenheid bij een bijzondere doelgroep

Sevagram biedt cliënten met dementie een geborgen thuis op locatie Valkenheim in Valkenburg. De ouderenzorgorganisatie was van plan om de capaciteit hier uit te breiden met 12 PG-plaatsen, maar door de toenemende vraag naar psychogeriatrische zorg in Zuid-Limburg werd onderzocht of er dat niet meer konden worden. Smeets Bouw hielp de opdrachtgever de businesscase sluitend te krijgen voor een efficiënt te realiseren woongebouw met 38 PG-plaatsen.

Half juli, in de laatste fase van de ruwbouw, werd de regio meedogenloos getroffen door de watersnoodramp. De bewoners van Valkenheim moesten worden geëvacueerd, maar dankzij de enorme inzet en het improvisatievermogen van de mensen van Smeets Bouw hoefde de nieuwbouw niet langer dan een week stil te liggen. Uiteindelijk is het nieuwe woongebouw zelfs een week eerder dan gepland, opgeleverd.



# HOSPITALITY

## Hard getroffen

De hospitality-sector is bijzonder hard getroffen door het coronavirus. Dat geldt niet alleen voor de horeca, die nauwelijks gasten kon ontvangen. Ook de hotellerie zag bezettingsgraad en omzet dramatisch dalen. Dat betekent echter niet dat wij niet actief waren in dit segment. Integendeel.

## Partner Van der Valk

In een periode waarin de meeste hotels te maken hebben met forse onderbezetting en terughoudend zijn wat betreft bouwen en verbouwen, kiest Van der Valk voor vooruitstrevend investeren, tegen de markt in. Als vaste partner zijn we op verschillende plaatsen voor het concern bezig. Met renovatie- en uitbreidingswerkzaamheden in Breukelen, Eindhoven en Cuijk bijvoorbeeld. In Wassenaar renoveren we het bestaande en realiseren we een compleet nieuw hotel. Het nieuwe Valk Exclusief hotel in Best wordt dit jaar nog opgeleverd, waarna de opdrachtgever zelf de afbouw op zich neemt.

## Spectaculair congrescentrum

Ondertussen denken we mee over transformatie van het oude KPN-gebouw in Roermond tot een nieuw hotel met theater. En de lange reeks van verbouw- en uitbreidingsprojecten voor Van der Valk Eindhoven bereikt in de nabije toekomst een nieuw spraakmakend hoogtepunt. In bouwteam zijn we druk bezig met de voorbereiding van Elyson, een congrescentrum dat zich straks op spectaculaire wijze over het dak van het bestaande hotel ontvouwt.

## Van warenhuis naar Mijnmuseum

In april dit jaar worden de deuren geopend van het vernieuwde Mijnmuseum in Heerlen. We transformeerden het Rijksmonumentale pand Kneepkens, een voormalig warenhuis in het centrum van de stad, tot een prachtige museale omgeving. Een omgeving waarin de sociaal-maatschappelijke en culturele impact van de Limburgse mijnindustrie in woord en beeld wordt gebracht.



Tranformatie Mijnmuseum, Heerlen





Frank Koole, Financieel Manager



# ONDERWIJS

## Generaties na ons

Ook het onderwijs is en blijft een welkome opdrachtgever voor VB Groep. Een opdrachtgever voor wie ontwikkelingskansen van jonge mensen centraal staan. De toekomst van de generaties na ons. Dat sluit heel dicht aan bij de uiteindelijke bestaansreden van een familiebedrijf als het onze.

## Frisse Scholen

In Utrecht realiseerde Van Miltenburg voor basisschool De Fakkel een nieuwe leeromgeving, die beantwoordt aan de normen van Frisse Scholen. De school werd niet alleen verbouwd, maar ook uitgebreid met een ruime zaal die flexibel voor meerdere doeleinden kan worden ingezet. Daarmee sluit de nieuwe huisvesting optimaal aan bij de onderwijsvisie van deze Daltonschool.

## Bijzondere aandacht speciaal onderwijs

In Nijmegen gaan we in opdracht van zorg / onderwijs-organisatie Kentalis aan de slag met de verbouwing en uitbreiding van De Taalster. Hier volgen slechthorende kinderen en kinderen met een taalontwikkelingsstoornis speciaal onderwijs. Tijdens de werkzaamheden gaan de lessen gewoon door. We zijn het gewend om in onderwijs en zorg om de bedrijfsprocessen heen te werken. In dit geval gaat het om kwetsbare jongeren tussen de vier en twaalf jaar en doen we dus extra ons best om de veiligheid te borgen en hinder door stof en lawaai te voorkomen.

## Inspirerend onderwijsgebouw Nimeto

In het voorjaar klonk het startschot voor een grootschalige verbouwing van mbo-vakschool Nimeto, eveneens in Utrecht. Nimeto richt zich op 'creatieve ruimtemakers', met vakken als styling, vormgeving, media, communicatie, standbouw en restauratie. Samen met onze bouwteampartners realiseren we hier een fijn en inspirerend onderwijsgebouw voor de creatieve makers van morgen.



Verbouw basisschool De Fakkel, Utrecht



Wouter Bezemer, Groepsdirecteur Bouwen

Afscheid Hans Geertman

# DE KORTSTE WEG IS DIE VAN MENS TOT MENS

Op 1 maart 2022 nam Hans Geertman afscheid van onze organisatie. Zestien jaar lang was hij medebepalend voor het gezicht van VB Groep; binnen de groep, binnen ons netwerk (als bestuurder van onder meer Bouwend Nederland en Woningborg) en binnen de sector. “We gaan hem missen,” verzekert Robert van Boldrik. “Als vakman, klankbord en adviseur. En vooral als mens.”

Hans stond, als directeur van Huybregts Relou en lid van de groepsdirectie, aan de basis van de huidige bouworganisatie. Tijdens zijn jaren bij ons bedrijf bereikte de groep een verdubbeling van omzet door overname, gevolgd door nog eens een verdubbeling door autonome groei. “Die groei is vooral het resultaat van de toename aan grote projecten,” meldt Hans. “Complexe werken waarin onze mensen kunnen laten zien wat ze in huis hebben. Daarin ligt hun trots.”

## Trots als driver

Die trots ziet hij als een van de belangrijkste drivers achter het succes van VB Groep. Want trots voedt de ambitie om uitzonderlijk te presteren. Nul opleverpunten. Overtroffen klantverwachtingen. Dingen maken waar anderen voor weglopen. De randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn? “Zorgen dat je de boel aan de voorkant goed hebt georganiseerd, met de juiste mensen op de juiste plek. Regelen dat je de juiste kennis in huis hebt, intern of binnen je netwerk. En vooral: géén afspraken maken die je niet kunt nakomen. Geen 12 maanden beloven, terwijl je weet dat het er eigenlijk 15 moeten zijn. Als je van tevoren al weet dat het je niet gaat lukken, kan van trots geen sprake zijn. En dat is funest voor iedereen.”

## Van traditionele aannemer naar bouw- en ontwikkelpartner

Het meest wezenlijke wat Hans in de afgelopen jaren binnen het bedrijf zag veranderen, is de ontwikkeling van traditionele aannemer naar integrale ontwikkel- en bouwpartner. “Vanuit die bredere rol kunnen wij als groep onze ambities waarmaken,” vult Robert aan. “Met de kennis, kunde en verbindingskracht die daarvoor nodig zijn. De markt vraagt om partnerships en wij hebben daar goed op ingespeeld. We hebben de zaken goed geregeld, in een platte organisatie, met korte, strakke lijnen. En ons projectendossier laat inmiddels zien dat we nergens voor weglopen. Woontorens, hotels, scholen, kantoren, ingewikkelde transformaties ... we maken het allemaal. Op de wijze die van ons wordt verwacht. Gasloze woningen? Wij waren er al klaar voor, voordat de wet werd ingevoerd. Wet Kwaliteitsborging? We zijn voorbereid, dus laat maar komen. VB Groep is geen organisatie die afwacht, maar die meteen een pilot inricht om te leren. Dat is innovatie. Dat maakt je tot de kennispartner die je wilt zijn.”



V.l.n.r.: Hans Geertman en Robert van Boldrik

### **In goede handen**

Hans weet dat hij een solide bedrijf achter zich laat, dat de toekomst ook zonder hem aankan. "Ondernemerschap tonen, strak organiseren en managen, leidt tot tevreden klanten. Klanten die blijven en daar gaat het uiteindelijk om. Daar hebben we de voorbije

jaren keihard aan gewerkt. Ik heb er alle vertrouwen in dat Robert en zijn team dat voortzetten. Maak duidelijke keuzes, houd de boel strak en vooral de lijnen kort. Want de kortste weg is altijd die van mens tot mens."

"Maak duidelijke keuzes,  
houd de boel strak en vooral  
de lijnen kort."

A photograph of three men in dark suits and ties standing in front of a modern building with large glass windows. The man on the left is older with glasses and a patterned tie. The man in the middle is smiling and has a red tie with white dots. The man on the right is also smiling and has a dark tie. A large white triangle is on the right side of the image.

“Juist als je trek hebt,  
is het belangrijk dat je  
je risicobereidheid  
bewaakt!”

V.l.n.r.: Paul Vismans, Guïljo van Nuland en John Hak

# TROUW BLIJVEN AAN WIE JE BENT EN WAAR JE VOOR STAAT

Een markt die floreert, maakt ondernemers gretig. Hongerig naar nieuwe kansen en successen. “Op zo’n moment is het extra belangrijk dat je zorgvuldig je risicobereidheid bewaakt,” stelt Guiljo van Nuland, voorzitter van de Raad van Commissarissen.

“Daarover zijn wij als Raad voortdurend met de bestuurder in gesprek.”

De Raad van Commissarissen is werkgever van de bestuurder en heeft bij bepaalde besluiten een beslissende stem. Daarnaast heeft zij een derde rol: die van klankbord en adviseur. Minder formeel, maar beslist niet minder belangrijk. Zeker niet in deze fase van de organisatie, die in het teken staat van zaken als schaaltoename, geografische uitbreiding en verjonging van het management. In deze dynamische context helpen Guiljo van Nuland, Paul Vismans en John Hak VB Groep op koers te blijven.

## Behoud kenmerken familiecultuur

“De kracht en het onderscheidende vermogen van deze organisatie is onlosmakelijk verbonden met haar familiecultuur,” vervolgt Guiljo. “Die moeten we hoe dan ook zien te behouden. Dat geldt voor de kernwaarden solide, duurzaam en partnerschap. Maar ook voor andere kwaliteiten die de groep in onze ogen – en die van opdrachtgevers en relaties – kenmerken. Oprechtheid en trots. Betrouwbaarheid en betrokkenheid. Betrokkenheid ook in de zin van oplossingsgerichtheid; welk probleem zich ook voordoet, altijd wordt de dialoog gezocht om er samen uit te komen.”

## Altijd verantwoord

Het zijn deze te behouden kenmerken waarover de Raad met de bestuurder van gedachten wisselt. Altijd in het kader van die ene, cruciale vraag: welke mate van risicobereidheid is verantwoord, gelet op het karakter van de onderneming en de fase waarin zij zich bevindt? Guiljo: “Deze vraag dient zich aan bij alle belangrijke beslissingen. Bij het al dan niet aanmelden voor grote projecten in de markt bijvoorbeeld. Of bij potentiële overnames. Welke risico’s vinden wij acceptabel, op financieel of juridisch gebied of ten aanzien van governance. Welke samenwerkingspartners zoeken we op? Wie past bij deze organisatie?”

## Blijf dicht bij jezelf

Qua omzet, rendement en solvabiliteit is de organisatie sterker dan ooit en er zitten volop gezonde en veelbelovende projecten in de pijplijn. Een dergelijke positie biedt wat betreft risicobereidheid meer armslag. “Maar we weten dat zich in de toekomst weer lastigere tijden aandienen,” besluit Guiljo. “Dat is nu eenmaal een wetmatigheid. We zien legio voorbeelden van ondernemingen die heel snel groeiden en vervolgens door het lukraak aangaan van megalomane projecten en risicovolle overnames ten onder gingen. Dergelijke valkuilen laten zich eigenlijk heel eenvoudig mijden: weeg zorgvuldig je risicobereidheid en blijf trouw aan wie je bent en waar je voor staat. Blijf dicht bij jezelf.”

# DUURZAAMHEID EN MVO ZITTEN IN ONS DNA

Vanuit haar familiecultuur ligt de focus van onze organisatie op de lange termijn. We maken ons sterk voor het welzijn en welbevinden van de generaties na ons en gunnen hun een wereld waarin ze hun ambities, dromen en wensen kunnen waarmaken. Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen ligt heel dicht bij ons. In ons; het maakt deel uit van ons DNA.

## Integrale benadering MVO

Als maatschappelijk verantwoord ondernemer houden we zoveel mogelijk rekening met de effecten van onze bedrijfsvoering op mens milieu en maatschappij. Dat reikt verder dan het beperken of voorkomen van schade aan het milieu. Het omvat evenzeer thema's als gelijke behandeling van mannen en vrouwen, het verwelkomen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt als volwaardige collega's, zorgen voor een veilige werkplek en het faciliteren van de professionele en persoonlijke ontwikkeling van medewerkers. Deze integrale benadering van MVO sluit naadloos aan bij de Sustainable Development Goals van de VN.

## Sustainable Development Goals

Om kennis en ervaring op het gebied van MVO en duurzaamheid binnen de groep te delen en initiatieven op elkaar af te stemmen, hebben al onze bedrijven zich gecommitteerd aan een aantal Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. De VN formuleerde in totaal 17 van deze duurzame ontwikkelingsdoelen. Samen vormen ze een mondiaal kompas om uitdagingen aan te gaan op het gebied van armoede, onderwijs en klimaatproblematiek.

Onze groep selecteerde 7 SDG's waaraan wij vanuit de aard van onze werkzaamheden en het karakter van ons bedrijf een bijdrage kunnen en willen leveren. Hoe deze in de praktijk worden vertaald, laat zich helder illustreren aan de hand van onze VB Groot Onderhoud-projecten. Met dit concept bieden wij volkshuisvesters een gestructureerde, planmatige aanpak van onderhouds- en verduurzamingsprojecten in bewoonde situaties, op basis van vooraf geschreven draaiboeken. Inclusief mogelijke exploitatie-scenario's die precies aansluiten bij de betreffende woningen en hun bewoners en bij de visie en duurzaamheidsambities van onze klanten.





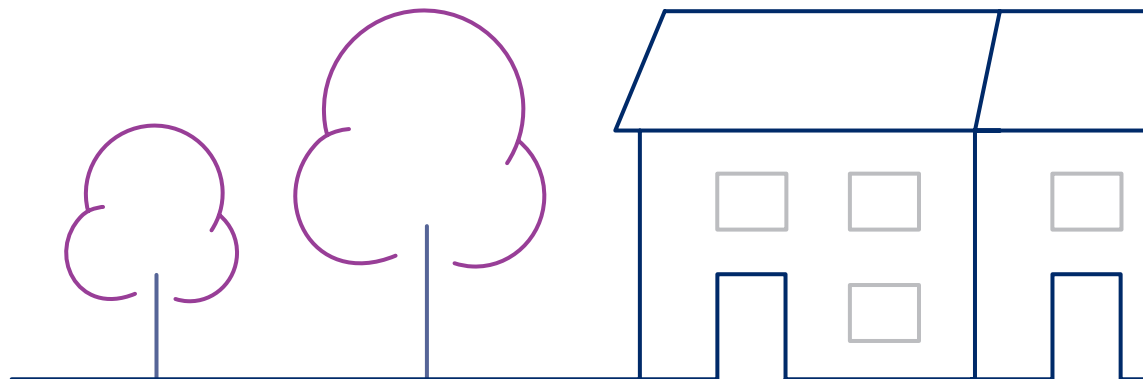


# VB GROOT ONDERHOUD EN ONZE 7 SDG'S



## Goede gezondheid en welzijn

Onze onderhouds- en verduurzamingsactiviteiten resulteren in eigentijdse woningen met een gezond binnenklimaat. Met voorzieningen die comfortabel wonen mogelijk maken. Omdat VB Groot Onderhoud-werkzaamheden in bewoonde staat plaatsvinden, minimaliseren we overlast, en borgen we de veiligheid van bewoners en medewerkers. We brengen bewoners tijdig op de hoogte van wat wanneer staat te gebeuren, wat dat voor hen betekent en waar nodig helpen we hen een handje om bijvoorbeeld spullen te verplaatsen.



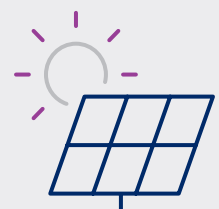
## Kwaliteitsonderwijs

We bieden leerlingen, stagiaires en afstudeerders de ruimte en begeleiding om in onze projecten mee te draaien. Een conceptmatige aanpak van groot onderhoud en verduurzaming vraagt specifieke kennis en vaardigheden. Onze eigen medewerkers kunnen zich via VB Academy voortdurend professioneel en persoonlijk ontwikkelen.



## Betaalbare en duurzame energie

Bij veel VB Groot Onderhoud-projecten wordt gekozen voor andere verwarmings-technieken en ontkoppeling van het gasnet. We kiezen voor energieconcepten die én bijdragen aan duurzaamheid én de energiekosten voor de bewoner terugdringen. Voor innovatieve technologieën die zich qua werking, rendement en onderhoud in de praktijk hebben bewezen. Op de bouwplaats worden onze bouwketen uitgerust met zonnepanelen, zodat we binnen het bouwproces zoveel mogelijk in de eigen energie-behoefte kunnen voorzien.





## Ongelijkheid verminderen

Iedereen verdient de kans een betekenisvolle plek in onze samenleving in te nemen. In het kader van social return leren mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt op de bouwplaats het vak. Ook het proces van verduurzamen op zichzelf leidt tot een meer eerlijke verdeling. Het biedt immers meer mensen de kans om in een gezonde, comfortabele en toekomstbestendige woning met betaalbare energielasten te wonen.



## Duurzame steden en gemeenschappen

We verlengen de technische en functionele levensduur van gebouwen, zorgen dat mensen er weer vele jaren een fijn en comfortabel thuis in vinden. Ze hoeven niet te verhuizen, blijven deel uitmaken van de lokale gemeenschap en dat is weer goed voor de sociale cohesie en dus de leefbaarheid in de wijk.



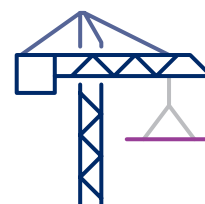
Meer informatie over  
VB Groot Onderhoud →



## Verantwoorde consumptie en productie

We passen zoveel mogelijk duurzame en verantwoorde materialen toe, bij voorkeur volgens methodieken die later hergebruik van materialen mogelijk maken. Waar mogelijk 'oogsten' we materialen en bouwdeelen die elders weer kunnen worden toegepast; een bijdrage aan de circulaire economie die tot vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot leidt. Onze processen proberen we zo in te richten dat transportbewegingen tot een minimum worden beperkt.

We onderzoeken per project welke materialen kunnen worden gehandhaafd in bestaande situatie ter voorkoming van onnodig afval, uitkomende materialen in dezelfde functie de levensloop kunnen laten afmaken of zodanig af te voeren dat deze weer als een grondstof kan worden gebruikt.



## Partnerschappen om doelstellingen te bereiken

Met VB Groot Onderhoud treden we op als verlengstuk van de opdrachtgever. Als vaste samenwerkingspartner nemen we hem het werk uit handen en werken we volgens een draaiboek dat zich in de praktijk heeft bewezen. We werken met vaste VB Groot Onderhoud-teams en vaste bouwpartners en adviseurs, zodat de opdrachtgever zich verzekerd weet van beproefde processen en oplossingen.





**VB Groep**  
Ontwikkeling & Bouw



**CRA Vastgoed**  
Ontwikkeling



**Huybregts Relou**  
Bouw



**Smeets**  
Bouw



**Smeets**  
Vastgoedsservice



**Van Heur**  
Bouw & Onderhoud



**Van Miltenburg**  
Bouw & Onderhoud



**VB Bouw**  
Bouw & Onderhoud