



Leegstand

Het zijn crisistijden in Nederland. Dat zie je bijvoorbeeld aan de dreigende nieuwsberichten in kranten en op televisie. Ook op een andere manier is echter te zien hoe de crisis heeft toegeslagen: de grote hoeveelheden leegstaande panden in het land.

Ad Hoc Beheer is twintig jaar geleden opgericht met als doel tijdelijke huisvesting aan woningzoekende studenten te bieden. Inmiddels staat er een professionele organisatie, die met acht vestigingen verspreid over Nederland marktleider is op het gebied van leegstandsbeheer. Op het hoofdkantoor van Ad Hoc Beheer in Den Haag spraken we met directeur Claudia Duiniveld.

NIET ALLEEN 'ANTI-KRAAK'

'Bij Ad Hoc werken we met twee verschillende formules, Beheer en Toezicht. Het verschil tussen de formules is dat Beheer wordt ingezet voor panden die langer leegstaan en Toezicht vooral wordt ingezet voor kortlopende projecten.

Als wij een pand in beheer nemen, plaatsen we hier tijdelijk bewoners in. Op deze manier beschermt Ad Hoc objecten niet alleen tegen kraken, maar ook tegen andere leegstandsrisico's. Veel mensen denken dat het ons alleen gaat om wat men in de volksmond "antikraak" noemt. Volgens de Nederlandse wetgeving mag een pand na een jaar leegstand gekraakt worden. Ad Hoc wordt echter vaak al veel eerder ingezet, om juist ook andere, meer acute leegstandsrisico's te bestrijden: het voorkomen van vandalisme, lekkages, diefstal

en branden is minstens zo belangrijk. En wat dacht u van de illegale houseparty's die tegenwoordig zo makkelijk georganiseerd kunnen worden? Dankzij de moderne media kunnen ze duizenden mensen uitnodigen in een pand via een geforceerde achterdeur. De schade aan een pand kan daarna aanzienlijk zijn, zoals u zult begrijpen!

KOSTENPLAATJE

Wie draait er bij het beheren van leegstaand vastgoed eigenlijk op voor de kosten? Claudia Duiniveld verduidelijkt: 'Het beheer van de panden kost de opdrachtgevers niets: ze betalen alleen gas, water en licht. De gebruikers – studenten, startende ondernemers, kunstenaars – betalen ons een vergoeding tussen de 50 en 180 euro per maand. Dat zijn relatief lage bedragen, we moeten het dus van het volume hebben. Onze gebruikers zijn overigens nadrukkelijk geen huurders: iedereen die in de panden woont, heeft een tijdelijke gebruikersovereenkomst getekend. Dat maakt het mogelijk om het pand binnen twee weken weer op te leveren als de opdrachtgever daarom vraagt.'

KAPITALE VILLA'S

'Het belangrijkste voor onze opdrachtgevers is uiteindelijk dat een pand zijn waarde behoudt, zodat het bijvoorbeeld aantrekkelijk voor de verkoop blijft. Onze service reikt daarmee verder dan het pand zelf: soms wordt zelfs de buurt erbij betrokken. Met name in zogenoemde Vogelaarwijken is het belangrijk om tijdelijke bewoning te realiseren in woningen die niet meer verhuurd worden. Onze bewoners zijn avontuurlijk ingesteld en wonen op de meest bijzondere plekken. In

**DIT OBJECT
WORDT
BEHEERD DOOR**



**ADHOC
BEHEER**

WWW.ADHOCBEHEER.NL
ALARMNUMMER 020 516 05 55



oude schoolgebouwen, in kerken, maar ook in kapitale leegstaande villa's in Wassenaar. Als de noodzakelijke faciliteiten voor bewoning (zoals bijvoorbeeld de douchevoorziening) niet aanwezig zijn in het object, regelt Ad Hoc deze via de eigen Technische Dienst.'

TOEZICHT

Wat houdt de Toezicht-formule van Ad Hoc in? 'Hierbij moet je denken aan het inzetten van toezichthouders in leegstaande panden of op bouwplaatsen. Deze toezichthouders werken continu of in shifts en houden een oogje in het zeil op deze locaties. Bovendien kunnen ze huismeesterdiensten verrichten, zodat het object in goede staat blijft. Je ziet vooral dat de vraag naar deze dienst bij bouwbedrijven steeds verder stijgt!' Duiniveld benadrukt: 'U heeft geen idee wat er allemaal van een bouwplaats wordt gestolen: van koper tot complete keukens aan toe! Toezicht is dan ook essentieel, zeker in de kritische periode waarin dure voorzieningen worden aangebracht.'

AD HOC'S GEHEIM

Uiteraard willen we ook weten hoeveel panden Ad Hoc Beheer onder haar hoede heeft. Claudia Duiniveld lacht: 'Aangezien mijn concurrenten dit magazine vast ook lezen: laten we het houden op enkele duizenden. Met tachtig medewerkers, acht regiokantoren en een eigen technische dienst zijn we in Nederland de absolute marktleider.

Ons geheim? Kwaliteit, onder andere door onze goede bewoners. We hebben een wachtlijst met mensen die graag in onze panden willen wonen. Een wachtlijst

waar je overigens alleen op komt te staan als een andere bewoner je voordraagt. We hanteren een uitgebreid selectieproces waarbij kandidaten worden gefilterd op flexibiliteit, representativiteit en verantwoordelijkheidsgevoel! Klinkt dat niet een beetje te zwaar voor tijdelijke huisvesting? 'Nee, integendeel. De opzet is dat alle panden waarover wij het beheer voeren weer verkocht of verhuurd gaan worden. Het is dan ook onnoemelijk belangrijk dat de potentiële klant met een goed gevoel de bezichtiging kan afronden. Overi-

www.adhocbeheer.nl

gens zijn risicovolle activiteiten als barbecueën totaal verboden. Veiligheid staat hoog in het vaandel en het gevaar van brand loert altijd. Daarom zijn bewoners ook verplicht een brandpreventiepakket aan te schaffen, met alleen al twee rookmelders erin.'

AFWISSELING

Tot slot: wat vindt Claudia Duiniveld het leukst aan haar werk? 'De afwisseling: ik heb te maken met enorm veel verschillende opdrachtgevers, bewoners en natuurlijk panden zelf. Je kunt het zo gek niet verzinnen of we hebben het in onze portefeuille: vliegvelden, kastelen, kloosters, watertorens, woonboten, gemalen en ga zo maar door. Wie heeft er nou zo'n gevarieerde job in bouwend Nederland?'