

'TROTS OP DEZE GEWELDIGE COMBI'



Een van oorsprong studentikoos initiatief is bijna dertig jaar later de grootste leegstandbeheerder in zowel Nederland als het Verenigd Koninkrijk. **Claudia Duiniveld** wilde van **Ad Hoc** een 'branding' maken. Dat is gelukt. 'Onze naam en kwaliteit staan hoog aangeschreven.'

CLAUDIA DUINIVELD
DIRECTEUR AD HOC

Van watertoren tot tropisch zwembad, van oud kasteel tot jeugdgevangenis: Ad Hoc heeft 'heel veel leuke objecten' in beheer waarvoor het al minstens even leuke gebruikers vond. 'Creatieve mensen die van weinig iets leuks weten te maken.' Lange tijd kende Claudia Duiniveld

alle adressen van bruikleenpanden, inclusief bewoners en opdrachtgevers, uit haar hoofd. Typerend voor haar betrokkenheid. Maar het is niet meer te doen. Er zijn inmiddels duizenden leegstaande panden via Ad Hoc beheerd. Niet alleen in Nederland, maar sinds 2006 ook in het Verenigd Koninkrijk. 'Ik houd van vastgoed en mooie architectuur. Het gaat me aan het hart als ik zie hoe snel leegstaande gebouwen verloederen. Hoe leuk is het dan om mensen met een krappe beurs te helpen aan betaalbaar onderdak en tegelijkertijd de risico's van leegstand op te lossen. Een geweldige combi waar ik trots op ben!'

Claudia Duiniveld was 24 toen zij in 1998 door een van de huidige eigenaren werd benaderd voor een leidinggevende functie bij Ad Hoc. Ze is op dat moment Sales en Marketing manager bij een Australisch marketingbureau voor vijfsterrenhotels. De eigenaar, nog altijd grootaandeelhouder, had Ad Hoc overgenomen van een paar studenten die het als antikraakvorm hadden bedacht. Hij zag mogelijkheden in het inventieve concept en zocht een directeur.

Duiniveld kwam en kijkt 21 jaar later terug op 'een heel bijzondere tijd'.

Wat was er zo bijzonder aan die beginperiode van Ad Hoc?

'We zagen nergens leeuwen en beren, alleen maar kansen. Met een duidelijke strategie – landelijke dekking en tien vestigingen in studentensteden – groeiden we elk jaar hard. Nog steeds hebben we die tien kantoren met in totaal negentig medewerkers. We werken met lokale mensen, want wie een portefeuille beheert, moet snel ter plaatse kunnen zijn.'

Hoe uniek was het concept?

'Toen Haagse studenten in 1990 Ad Hoc opstartten, was leegstandbeheer een nieuw begrip. Krakkers kenden we van de jaren tachtig. Maar een manier om kraken te voorkomen en tegelijkertijd mensen aan goedkope woonruimte te helpen, was er nog niet. Het bleek een gat in de markt. Inmiddels zijn er in deze sector veel partijen bij gekomen. Voor ons tien jaar geleden reden om met een kleine club con-collega's een branchevereniging en onafhankelijk 'keurmerk leegstandbeheer' op te zetten, want er werd veel te simpel over gedacht.'

Waarin onderscheiden jullie je dan?

'Om ons SKW-certificaat en KLB-keurmerk te behouden worden wij jaarlijks door een onafhankelijk bureau beoordeeld op betrouwbaarheid, transparantie en de veiligheid van onze panden. Verder hebben we

TERUGBLIK 2019 (ZAKELIJK)

Welk cijfer geef je 2019?
9

Belangrijkste moment

De Ad Hoc Kick off party in januari

Beste zakenlunch of diner

De Haagse Lunch in Cap d'Antibes

Verste zakenreis
Cannes (Mipim)

Mooiste deal

2019 is het jaar van de mooie deals. Ieder project is uniek en bijzonder om te mogen beheren.

Beste beurs

Provada

Mooiste stad

0, 0 Den Haag

Top 3 projecten

De onlangs gewonnen tender van de Gemeente Utrecht maar ook een aantal mooie projecten van woningcorporaties, mooi kasteel.

Opvallendste nieuws
Stikstofproblematiek en de aankomende Brexit.
Beste feest
Het traditionele Ad Hoc zomerfeest. Het thema van 2019 was 'Underwaterworld' Toch wel bijzonder om verkleed als Ariël een speech te geven.

Grootste irritatie
Negatieve mensen en klagers.

Grootste misser
Op 0,4 punt na tweede worden bij een grote aanbesteding.

Beste nieuwe Retail concept
Westfield the Mall of the Netherlands (Leidschendam).

Grootste verlies
Ik hou niet van verliezen.

Welke app het meest gebruikt
Linkendn, Facebook en WhatsApp natuurlijk.

Leukste spontane ontmoeting
Op netwerkbijeenkomsten/borrels ontmoet ik eigenlijk altijd wel spontaan nieuwe mensen. Ik hou ervan!

Beste event
Provada, Mipim, Vastgoedregatta, Vastgoed golf cup.

Beste zakenboek
Ik lees liever zakelijke artikelen of blogs.

Opvallendste Linkedln bericht
Positieve succesverhalen.

Vastgoedman van het jaar
Lastig om te kiezen, want ik heb veel bewondering voor veel vastgoedmannen en vrouwen uiteraard.

normen en waarden opgesteld richting bewoners en ondernemers die onze panden in bruikleen hebben. Zij moeten van tevoren goed beseffen wat deze woonvorm inhoudt. Dat ze te gast zijn in andermans pand. We verwachten representativiteit en flexibiliteit. Het kan een vorm van lux kamperen zijn, maar je moet wel binnen een maand kunnen vertrekken. Wij richten ons daarom vooral op jongeren tussen de 18 en 35 jaar zonder kinderen en huisdieren. Zij zijn het meest flexibel. Bovendien is het mooi om juist hen een kans te geven op betaalbare woonruimte. Verder zijn er ondernemers die tijdelijk werk- of opslagruimte zoeken. En artistiekelingen die het als een *way of life* zien - kunstenaars, muzikanten, schilders of schrijvers. Zij vinden deze woonvorm vaak fantastisch, zijn avontuurlijk ingesteld en houden van de afwisseling.'

Wat spreekt jou zelf aan in jullie concept?

'Ik vind het mooi om een goede invulling te geven aan vastgoed dat om wat voor reden ook tijdelijk leegstaat en tegelijk mensen te helpen die moeilijk aan woonruimte komen. Leuk om te zien hoe creatief mensen met ruimte omgaan. In de vroegere Amsterdamse jeugdgevangenis heeft iedereen van een kleine cel iets gezelligs gemaakt. Een aantal jaren geleden beheerden we een bekend voormalig zwembad in Rotterdam en daar waren vooral lokale ondernemers actief. In de doucheruimte hingen zakken met koffieprut waar oesterzwammen op groeiden. Er werden vergeten groenten gekweekt en er was een binnentuin voor de buurt. Bijzonder om als 'een goed huisvader' zulke unieke objecten te mogen

beheren: prachtige, grote, statige panden, maar ook molens, theaters en boerderijen.'

Wat zijn de voordelen voor vastgoedeigenaren?

'Zij blijven altijd verantwoordelijk voor hun bezit, ook als het leegstaat. De risico's bij leegstand zijn enorm. Er kunnen krakers in het pand trekken of hangjongeren. Het verhoogt de kans op vandalisme, onopgemerkte lekkages en verloedering. Dat maakt het pand, maar ook de leefbaarheid in de buurt er niet beter op. Voorkomen is beter dan genezen. Wie via ons een pand in bruikleen heeft, wordt geacht daar goed mee om te gaan. We hebben een technische dienst die stelselmatig controleert of een gebouw er nog representatief uitziet. Zo houden we toezicht op onze portefeuille. Objecten die onbewoonbaar zijn – er gelden strenge veiligheidsregels – kunnen wij beveiligen met onze beveiligingstak Ad Hoc Toezicht en Security.'

Hoe draagt Ad Hoc bij aan de leefbaarheid in wijken en buurten?

'Wij organiseren regelmatig Ad Hoc-Doetdagen'. Samen met de gemeente, woningcorporaties, Ad Hoc-bewoners en huurders van de plaatselijke corporatie knappen we de buurt op. Het gaat dan vaak om gebieden waar een deel van het woningbezit gesloopt zal worden. Om te voorkomen dat de buurt achteruit gaat, blijven de sloopwoningen zo lang mogelijk bewoond. Op een Ad Hoc-Doetdag werken alle betrokkenen mee om de leefbaarheid zo optimaal mogelijk te houden. Met het aanbrengen van naambordjes, repareren van

TERUGBLIK 2019 (PERSOONLIJK)

De grootste les van 2019

De balans vinden tussen werk en privé.
Welk cijfer geef je 2019
9

Topserie Netflix
Ik ben dol op series en vooral Spaanse. Favoriet is toch wel la Casa de Papel.

Sportieve hoogtepunt
Dat zijn er niet veel.. maar iedere week toch wel een uurtje tennis.
Genieten
Juist ook van de kleine dingen; gezellig winkelen en lunchen met mijn meiden, heerlijk een wijntje op

het terras in de zon.
Indrukwekkend
Het doorzettingsvermogen en positiviteit van Bibian Mentel.

Boek
Ik kijk liever een serie
Wrang
Hoe ons Nederland aan het veranderen is.
Opmerkelijk
Sommige wetten die vanuit de EU worden opgelegd.

Beste aankoop
Elektrische fiets :-)
Vakantie
Frankrijk, Spanje
Bioscoopfilm
A star is Born
Diner
Ik hou van lekker eten en ben dol op kookworkshops.

Goede traditie
's Avonds rustig eten met mijn gezin en gezellig de dag doornemen.

Leukste stedentrip
Lissabon, Barcelona en Londen.

Leukste festival
Walk in the park in Voorburg.

Theater
Helaas te weinig.
Beste artiest
Andre Hazes? haha
Beste song
Teveel om op te noemen. Ik hou van Brasilia Jazz tot Hollandse hits, maar als ik dan toch moet kiezen: Vivo per lei.
Avontuur
Het leven is toch 1 groot

avontuur.
Inspirerend
Mijn neefje Wouter Duiniveld, Triatleet (Ironman) met een donorhart. Biografie "Hartslag van een ander".
Sportief hoogtepunt
Poedelprijs bij het kind-ouder tennistoernooi.
Afscheid
Veel te vroeg overlijden van mijn ouders. Mijn moeder overleed op mijn 13^e en van mijn vader heb ik in 2007 afscheid moeten nemen.
Kippenvel
Goede muziek
Onvergetelijk
Skieën
Onverslaanbaar
Ad Hoc?

Hartverwarmend
Knuffelen met mijn dochters.
Sportmaatje
Danielle mijn tennismaatje en daarna wijnen.
Zwaar
De wekker in de ochtend, vooral in de zomertijd.
Dankbaar
Twee gezonde dochters.
Zorgwekkend
Klimaatverandering
Geluk
Een uitgebreid zondagochtend ontbijtje met gekookte eitjes en warme broodjes.
Smakelijk
Heerlijk kaasplankje met een Sauvignon Blanc.

Tragisch
Faillissementen
Held
Mijn vader
Restaurant
Chotto Matte in Soho Londen en Feroz in Barcelona.
Jammer
Dat de tijd zo snel gaat.
Vergissing
Vertrouwen geven aan onbetrouwbare personen.
Afzien
Dat de klok een uur vooruit gaat, doe mij maar de wintertijd.
Onmogelijk
Kan niet bestaan niet
Meest gelachen
Het liefst de hele dag.
Verdriet
Ja, ik heb wel veel

verdrietige dingen meegemaakt die mij alleen maar sterker en positiever hebben gemaakt.
Nooit gedacht
Dat ik op mijn 24^e directeur zou zijn en na 21 jaar nog steeds succesvol.
Eerste keer
Dat is lang geleden... haha
Grootste irritatie
Betutteling en klagende mensen.
Allergezondste
Veel lachen en genieten van het leven!

'HET GAAT ME AAN HET HART ALS IK ZIE HOE SNEL LEEGSTAANDE GEBOUWEN VERLOEDEREN'



deurbellen en achterstallig schilderwerk, verhogen we het woonplezier. Plaatselijke ondernemers sponsoren vaak een lunch of schenken bloembakken. Tijdens zo'n dag ontstaat een leuke cohesie.

Hetzelfde zien we bij oud zorgvastgoed. Sinds verzorgingshuizen moesten inkrimpen, staan ook daar gebouwen leeg. Wij zoeken mensen met affiniteit in de zorg. Medewerkers, maar ook mensen die graag met ouderen omgaan. Zo organiseerden kunstenaars in Utrecht een schilderworkshop voor ouderen. Wij zijn geen welzijnsorganisatie, maar het geeft wel veel voldoening om dit soort bijzondere combinaties neer te zetten.'

Heeft de anti-kraakwet uit 2010 invloed gehad op jullie werk?

'Dat werd van tevoren gezegd: 'Nu kunnen jullie wel stoppen'. Maar het tegendeel blijkt. De laatste jaren wordt er zelfs weer vaker gekraakt. Er is altijd een harde kern krakers gebleven, maar nu zoeken ook andere groepen onderdak in leegstaand vastgoed. Kraken is wel bij wet verboden, maar als het gebeurt, komt er heel veel bij kijken om het ongedaan te maken. Daarom moet je het voorkomen.'

Wat trok jullie in 2006 naar Groot-Brittannië?

'We hoorden dat daar sociale aspecten een nog grotere rol speelden dan in ons land. Er was veel leegstand, maar tegelijkertijd woningnood. 'Anti-kraak' als woonvorm, kenden ze nog niet. Wij zagen kansen voor de 'Ad Hoc way of life', zoals Britten het inmiddels noemen. In Schotland, Wales en Engeland zijn we de grootste leegstandbeheerder met negen vestigingen waar in totaal 75 mensen werken. We beheren er prachtige kastelen en landhuizen, maar ook mooie panden in Londen.'

Wat kenmerkt jou als leidinggevende en zakenvrouw?

'Ik houd van eerlijk zakendoen, gebaseerd op wederzijds respect. Tijdelijke bewoners moeten respect tonen voor

WAT WAS VOOR JOU DE GROOTSTE LES UIT 2019?

'Dat je voor het beste resultaat de juiste mensen om je heen moet verzamelen en dat je die niet moet vermoeien met vooraf vastgestelde targets. Sinds wij de targets hebben losgelaten, overschrijdt het aantal deals de vroegere norm. 'Werk niet omdat het moet, maar vanuit je hart', zeg ik vaak. Daar geloof ik echt in. Voor mij is het zaak dat de sfeer op de werkplek goed is. Mensen brengen er zó veel tijd door, dan is het echt belangrijk dat je het samen leuk en gezellig hebt. Dat is het geheim van succes: mensen motiveren om met passie en plezier hun werk te doen. Natuurlijk gaat het ook om kennis en kunde, maar dat zit meestal wel goed. Daarom stimuleer ik - met mijn eigen enthousiasme over ons product - vooral werkplezier en trots.'

het pand waar ze verblijven, daar goed voor zorgen. Van de eigenaar verwacht ik dat hij bewoners privacy gunt en niet gaat bepalen hoe laat ze 's morgen hun gordijnen opentrekken. Op de werkvloer houd ik niet van hiërarchie. Met een open cultuur bereik je meer. Ik doe het liefst een beroep op de intrinsieke motivatie. Geen opgelegde targets, maar gewoon je best doen. Dat werkt.'

Hoe vind jij balans tussen werk en privé?

'Dat is wel eens een *struggle*. Ik wil alles honderd procent doen en heb moeten leren keuzes te maken en dingen los te laten. Tijd vrij maken voor kleine dingen die ook belangrijk zijn. In de 21 jaar dat ik bij Ad Hoc werk, heb ik negen jaar een stapje terug gedaan. In 2010 werd mijn vriend getroffen door een zeldzame auto-immuunziekte Guillain-Barré. Binnen drie weken was hij totaal verlamd. Een hele heftige en onzekere periode van ons leven; we hadden twee kleine kinderen van vier jaar en negen maanden oud. Het is nooit meer helemaal goed gekomen, maar bijna tien jaar later gaat het gelukkig stukken beter met hem en laat hij zijn rolstoel regelmatig staan. De directietaak was een tijd lang lastig te combineren met de thuissituatie. Sinds 2017 ben ik weer directeur, maar ik ben me er sterk van bewust dat er balans moet zijn tussen werk en privé.'

'LEUK OM TE ZIEN HOE CREATIEF MENSEN MET RUIMTE OMGAAN'

VOORUITBLIK 2020 (ZAKELIJK)

Wat zijn jouw plannen voor 2020? Wat wil je bereiken en hoe ga je dat doen?

Belangrijk om als organisatie te blijven innoveren. We zijn druk bezig met een gaaf nieuw concept binnen

de leegstandbeheerbranche. Medio 2020 gaan we dit uitrollen. Verder heb ik graag een gezonde organisatie met een goed gemotiveerd team om mij heen!

Grootste uitdaging? Met tien kantoren in Nederland en negen in de UK heb ik voldoende

uitdagingen. Ik sta voor kwaliteit en continuïteit. Dus het is altijd een uitdaging om alle kantoren op hetzelfde kwaliteitsniveau te houden. Een opdrachtgever moet overall dezelfde kwaliteit en aandacht krijgen... of het nu een pand in Maastricht is of in

hartje Amsterdam. **Wat staat in elk geval op de planning?** Nog verder automatiseren, zonder de persoonlijke touch te verliezen. Afgelopen jaren hebben wij ons sterk ontwikkeld op dit gebied en het is heel gaaf om te zien wat

voor beter resultaat wij hiermee boeken. Goede dashboards om nog beter te kunnen aansturen, digitaal ondertekenen, online platforms, workflows, betere communicatiemiddelen etc.

Wat ga je komend jaar anders aanpakken? Minder micro managen.

Dit is mijn sterke, maar ook mijn zwakste punt. Ik zal altijd een meewerkend voorman blijven. Dat vind ik ook leuk! Het blijft voor mij een uitdaging dat mensen leren van fouten, want het liefst los ik het al voor ze op voordat het fout gaat.

VOORUITBLIK 2020 (PERSOONLIJK)

Wat ga je anders doen dan in 2020?

Ik roep al jaren: 'Nu ga ik gezonder leven, meer sporten, minder wijn drinken, op tijd naar bed'. Maar ik ben nu eenmaal een Bourgondiër en een

gezelligheidsmens dus tja.. ik vermoed dat het in 2020 niet heel veel anders gaat worden.

Wat staat absoluut in je agenda?

Stedentrips met vriendinnen. Valencia staat in ieder geval gepland. Maar eigenlijk hou ik niet zo van ver

van tevoren plannen of agenda's dus doe mij maar spontane afspraken! Ik ben nu eenmaal een Ad Hoc persoon.

Goed voornemen? Jeetje, misschien iets minder scherp op de tong? Iets attentier zijn?

Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken? Waaraan minder?

In ieder geval aan mijn gezin! Dat is weer de balans tussen werk en privé. Ik schenk graag aandacht en tijd aan personen die mij energie geven. Natuurlijk sta ik ook klaar voor

mensen die het soms moeilijk hebben, maar ik kan heel slecht tegen klagers en een negatieve blik op het leven. Dus schouders eronder en door, want het leven is te kort om chagrijnig te zijn!

'IK DOE HET LIEFST EEN BEROEP OP DE INTRINSIEKE MOTIVATIE'