

‘VAN EEN OUD KLOOSTER NAAR EEN THUIS OF WERKPLEK MÉT KARAKTER’



Claver Real Estate blaast karakteristieke gebouwen nieuw leven in. Oude scholen en kloosters, in de grote Nederlandse steden, krijgen een inspirerende woon- of werkfunctie. Director Willem Claassens: ‘Wij verbouwen in eigen beheer en houden de projecten voor de verhuur aan in onze beleggingsportefeuille.’ Compagnon Patrick Verbakel: ‘We bieden mensen een thuis of werkplek mét karakter. Een plek waar zij zich veilig, rustig én geïnspireerd voelen.’

Na zijn hbo-opleiding, vervulde **Patrick Verbakel** tien jaar lang een managementfunctie in de voedingsindustrie. 17 jaar geleden kocht hij zijn eerste beleggingspand. Toen hij enkele maanden later zijn tweede beleggingspand kocht, stopte Patrick bij zijn werkgever. Bij een toevallige ontmoeting een paar jaar later klikte het meteen met vastgoedontwikkelaar en -belegger **Willem Claassens**, die zijn werkgever Kadans Vastgoed recent had verlaten voor een zelfstandig ondernemersbestaan. Dit gouden duo werkt inmiddels bijna tien jaar samen.

Willem, met welke droom startte je Claver Real Estate?

‘Wij hechten beiden veel waarde aan vrijheid. De vrijheid om te kiezen met welke mensen we werken. De vrijheid om ruimte in te kunnen plannen voor het gezin. Maar vooral ook de mogelijkheid om onze dagelijkse werkzaamheden en zakelijke agenda te voorzien van de nodige dosis fun en activiteiten. Zo vergaderen wij bijvoorbeeld zelden op kantoor. Dat doen we liever buiten, in een inspirerende omgeving. Die vrijheid vind je bij een werkgever niet.’



'VERBETEREN VAN DE INTERACTIE TUSSEN HET GEBOUW EN DE OMGEVING, GEEFT DE BUURT EEN ENORME BOOST'



Waarom kiezen jullie voor een specialisatie in karakteristiek vastgoed?

Patrick: 'Ten behoeve van nieuwbouwprojecten zijn er in het verleden veel karakteristieke gebouwen gesloopt. Die nieuwe gebouwen zien we op dit moment liever niet in ons straatbeeld. Vandaar onze focus op karakteristiek vastgoed, wat in onze ogen behouden moet blijven.'

Waar komt jullie liefde voor het vastgoed vandaan?

Willem: 'Mijn vader werkte vroeger bij een architectenbureau. Zijn wereld, van ontwerp en bouw, sprak mij al op jonge leeftijd aan. Tijdens mijn opleiding Bouwtechnische Bedrijfskunde ontdekte ik het speelveld tussen enerzijds de kosten, exploitaties en haalbaarheid en anderzijds het fysieke object. Na een periode van inspanning (vergunningen, bouw) staat er op enig moment een tastbaar resultaat, waar veel gebruikers woon- en werkgenot vinden. Daar word ik als initiatiefnemer en eigenaar heel erg blij van.'

Hoe blaas je oude panden nieuw leven in?

Patrick: 'In panden met een rijke historie komen wij vaak bijzondere aanpassingen tegen, die de uitstraling niet ten goede komen. Daarom brengen wij de oorspronkelijke uitstraling zoveel mogelijk terug. Op duurzame wijze geven we deze panden

een nieuwe functie, waardoor ze voor de lange termijn gebruikswaarde krijgen. Zo leverden wij onze laatste projecten bijvoorbeeld volledig gasloos op. We zijn nu bezig met de transformatie van een oud schoolgebouw, daar realiseren we zelfs energielabel A++.'

Dat doen jullie net even anders dan anders?

Willem: 'In de markt wordt vaak een maximaal aantal kleine eenheden als doel gesteld, maar wij zetten de product-marktcombinatie centraal. Afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw, de omgeving én de signalen die we krijgen vanuit een gemeente of buurt, richten we ons op een bepaalde doelgroep. Binnen die kaders zoeken wij naar een haalbaar plan.'

Wat maakt jullie trots?

Patrick: 'Wij kregen voet aan de grond in steden waar de markt al verdeeld was. En we realiseerden, from scratch, een hele mooie groeicurve. Ik ben trots op dat resultaat én op het feit dat wij het lef hebben om daar ook weer vanaf te stappen. Zo streven **Willem** en ik bijvoorbeeld geen groeipercentages of portefeuilleomvang na. Wij bewaken onze LTV en willen verder gewoon mooie projecten maken. Daarom zijn we momenteel ook zeer selectief als het gaat om nieuwe aankopen.'

Links, boven, rechts en onder project Augustinus in Amsterdam



Willem Claassens

WANNEER HAD JE DE MOED OM JE EIGEN BEDRIJF TE STARTEN:

Willem: Toen mijn ongeduld het won van de mooie vooruitzichten bij mijn oude baas

WAT HEEFT INDRUK GEMAAKT IN JE LEVEN:

Willem: Mijn 6 maanden stage in Zuid-Afrika

HOE WORD JIJ BEÏNVOLOEDT DOOR SUCCES:

Patrick: Ik krijg energie als onze huurders 100% woongenot hebben

EN WELK SUCCESMOMENT HEEFT JOUW HET MEESTE BEÏNVOLOED:

Willem: Een aantal aankopen die absoluut niet voor de hand lagen toch

kunnen afronden, geeft vertrouwen om er keer op keer gewoon écht voor te gaan. 'Niets is te moeilijk voor hen die willen'

HOE KOM JE TOT JEZELF:

Willem: Mij mee laten nemen in een goede film

Patrick: Midden op de hei een uur alleen op een bankje gaan zitten

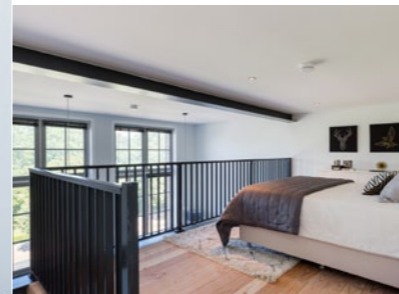
WAT DOE JE ALS HET EVEN TEGENZIT:

Willem: Kwartiertje grommen en weer gas erop

WAT WAS JE HOOGTEPUNT IN DE AFGELOPEN JAREN:

Patrick: Het eindresultaat van project 't Vleuterhuys, waar onze passie,





Onder boven en rechts
't Vleuterhuys in Utrecht

**'WE BIEDEN
MENSEN EEN
THUIS OF
WERKPLEK MÉT
KARAKTER. EEN
PLEK WAAR ZIJ
ZICH VEILIG,
RUSTIG EN
GEÏNSPIREERD
VOELEN'**



Patrick Verbakel

ultiem woongenot en duurzaamheid is samengekomen

WAT WIL JE ALS ONDERNEMER NALATEN AAN DE VOLGENDE GENERATIE:

Patrick: Woongenot blijven combineren met duurzaamheid (energieverbruik en behoud van panden)

OVER WELKE INVESTERING HEB JE LANG NAGEDACHT/DENK JE LANG NA:

Patrick: Dat zijn vooral investeringen die we uiteindelijk niet gedaan hebben

DIGITAAL VERGADEREN: WAAROM WEL/NIET:

Willem: Zeker wel. We werken

landelijk, digitaal vergaderen is voor veel overleggen toereikend. Maar niet volledig ter vervanging van. Zelf goed kijken voor welke thema's en personen je een fysieke vergadering inplant

WELK OBSTAKEL GA JE IN Q3/Q4 NEMEN:

Willem: Hopelijk vallen er een paar langlopende vergunningaanvragen

WAT WAS JE BESTE ZAKENLUNCH: Dat zou de leukste lunch moeten zijn, en dan is de lunch met een concullega in Cannes 2019 een serieuze kanshebber

WAT IS JE EXIT MOMENT:

Samen: een exit-moment past niet bij onze visie

Noem eens twee paradepaardjes...

Willem: 'Allereerst: Augustinus Amsterdam, vanwege de diversiteit aan functies in dat project die elkaar versterken. Hier verbeterden wij de interactie tussen het gebouw en de omgeving, wat de buurt een enorme boost gaf. En op de tweede plaats: 't Vleuterhuys Utrecht, vanwege het hoge afwerkingsniveau. In de afwerking van de appartementen maakten wij de duurste keuzes tot dusver. Maar de gangen, trappenhuisen en lift stelen hier écht de show!

De staalornamenten, de meer dan 100 jaar oude terrazzo vloer die volledig is hersteld en het vele glas zijn enkele voorbeelden. Een en ander is goed in beeld gebracht in de video van 't Vleuterhuys, die je vind op onze website.'

Hoe zijn jullie als ondernemers gegroeid?

Patrick: 'Sinds een paar jaar geven wij een deel van onze dagelijkse werkzaamheden uit handen. Dat ligt niet in onze natuur, maar geeft ons wel heel veel rust. Doen waar je goed in bent en laten doen waar anderen beter in zijn.'

Willem: 'Ik besteed mijn tijd en energie tegenwoordig graag daar waar ik écht verschil kan maken.'

Welke uitdagingen kwam je onderweg tegen?

Patrick: 'In de periode vlak na de kredietcrisis, waarin de banken weinig interesse hadden in de financiering van projectontwikkeling, hebben wij diverse parels van gebouwen weten te vinden en kunnen aankopen. Dat was uitdagend en ongelofelijk spannend.'

Willem: 'De benodigde maatregelen ten behoeve van duurzaamheid zijn niet altijd makkelijk te

verenigen met onze en/of de gemeentelijke inzichten als het gaat om behoud van de uitstraling van een gebouw. Enorme uitdagingen zijn daarnaast de soms jaren durende gemeentelijke procedures, die ons verkocht worden als 'zorgvuldig'. Wij ervaren die procedures vaak als het afschuiven van verantwoordelijkheden, een enorme eilandcultuur en willekeur. Te gek voor woorden als je kijkt naar de behoefte aan woningen.'

Verklap eens een geheim...

Willem: 'Onlangs maakten wij een aankoopbeslissing voor een gebouw, dat vanuit onze rendementseisen niet binnen de portefeuille past. We waren echter beiden meteen zo enthousiast over het pand, dat we er toch voor zijn gegaan!'

Patrick: 'We hebben zeer recent een extra conciërge in dienst genomen. Hij heeft de taak een nog groter serviceniveau en ons enthousiasme over te brengen naar onze huurders.'

2021/2022: wat zijn dromen en toekomstplannen?

Patrick: 'We willen graag nog meer schoolgebouwen en kloosters onderhanden nemen. Behoudenswaardige gebouwen waar we weer iets bijzonders van kunnen maken.'

Willem: 'Momenteel besteed ik de nodige uren aan het meebouwen van mijn eigen droomhuis. Aan het eind van dit jaar is dat af. Dat levert nieuwe ruimte op in hoofd en agenda, en daar gaan vast en zeker leuke initiatieven uit voortkomen. We praten bijvoorbeeld steeds vaker over een project in het buitenland. Zonder kennis over locaties en regelgeving; een uitdaging. Maar het zou ons zomaar eens positief kunnen verrassen!'