

OPTIMALE BESCHERMING VAN LEEGSTAAND VASTGOED



Leegstandbeheer: het is dé oplossing voor de bescherming van leegstaand vastgoed tegen kraak, vandalisme en verpaupering. Maar buiten dat is het nog veel méér. Leegstandbeheer zorgt namelijk voor leefbaarheid in de wijk en voor een veiligere leefomgeving. Met optimaal leegstandbeheer in verschillende vormen levert HOD een bijdrage aan de maatschappij. En daar wordt iedereen blij van!

HOD: creatieve oplossingen in leegstandbeheer

Als gedreven leegstandbeheerder ontzorgt HOD opdrachtgevers door vastgoed te beschermen tegen de risico's van leegstand. Want kraak, vandalisme, inbraak en verpaupering: daar zit u als eigenaar van leegstaand vastgoed natuurlijk niet op te wachten. En dus zetten we ons graag in om uw vastgoed optimaal te beschermen. Maar dat leegstandbeheer, daar zit voor ons nóg een belangrijke drijfveer achter: we willen als HOD graag een sociale bijdrage leveren aan onze maatschappij.

Maatschappelijk betrokken

Die maatschappelijke betrokkenheid zit ons in het bloed. Starters, studenten en alleenstaanden in de huidige maatschappij een betaalbare woonruimte kunnen bieden: dat is goud! Of voor een startende ondernemer, creatieveling of stichting een aantrekkelijke en vaak bijzondere werkruimte kunnen creëren: priceless! En niet alleen wij, u en onze oppassers – de tijdelijke gebruikers – worden hier blij van. Ook de omgeving profiteert van goed leegstandbeheer. Bewoning en bedrijvigheid zorgen namelijk voor meer leefbaarheid en veiligheid in de omgeving. Onze oppassers brengen leven in de brouwerij en zorgen voor een prettig sociaal klimaat. Geeft dat even een goed gevoel!



Huis Oppas Dienst

HOD is in de jaren tachtig opgericht als 'Huis Oppas Dienst': een service voor vastgoedeigenaren om hun vastgoed te beschermen tegen kraak en vandalisme. De eerste opdracht was het beheer van een pand in de Oosterstraat in Groningen. En zo werd HOD in februari 1982 de eerste leegstandbeheerder van Nederland.

Landelijke dekking

Vanuit Groningen is HOD verder uitgegroeid. Vanwege de toenemende vraag naar leegstandbeheer zijn we in 1985 naar Utrecht verhuisd, om zo een landelijke dekking te realiseren. In 1994 werd Facilicom partner in het bedrijf en daarmee heeft HOD zich ontwikkeld tot een landelijke, professionele en betrouwbare organisatie. Een leegstandbeheerder waar elke vastgoedeigenaar op kan rekenen!



Flexibiliteit met tijdelijke bewoning of bedrijvigheid

Hebt u een pand in bezit dat tijdelijk leeg komt te staan? Dan kunt u ervoor kiezen hier in deze periode in de vorm van bruikleen (antikraak) een andere bestemming aan te geven. Denk bijvoorbeeld aan tijdelijke bewoning of invulling middels commerciële of maatschappelijke bedrijvigheid (zoals een atelier, werkplaats, opslag, kantoor of winkel). Daarmee levert u niet alleen een positieve bijdrage aan de maatschappij en aan de leefbaarheid en veiligheid in de omgeving van het pand, maar profiteert u ook van optimale bescherming van uw vastgoed.

Bruikleenovereenkomst

Het in bruikleen geven van uw pand is dé manier om tijdelijk uw leegstaande vastgoed te laten beschermen. HOD sluit hiervoor een bruikleenovereenkomst af met de oppasser – oftewel de tijdelijke gebruiker – van het pand. Huurrecht is bij deze vorm van antikraak beheer niet van toepassing. Onze oppassers zijn flexibele mensen die vooraf weten dat de duur van de overeenkomst niet vast staat en dat de verblijfsduur dus onzeker is. Maar daar staat tegenover dat het voor hen een leuke kans is om goedkoop op een prima plek te wonen of te werken.

Korte opzegtermijn

De wederzijdse opzegtermijn van de bruikleenovereenkomst is 30 dagen. Daardoor blijft u flexibel en kunt u uw pand snel weer terug in beheer nemen en gebruiken voor de uiteindelijke bestemming, zoals verkoop, verhuur, transformatie, renovatie of sloop. Uiteraard levert HOD uw vastgoed weer op in dezelfde staat als waarin wij het in beheer hebben genomen. Tijdens de bruikleenovereenkomst zorgt HOD voor periodieke inspecties van uw pand en als opdrachtgever hebt u ook altijd toegang tot uw vastgoed.



Zekerheid en rendement voor een langere periode



Hebt u een pand dat naar verwachting langer dan zes maanden leeg staat, dan kunt u kiezen voor leegstandbeheer in de vorm van tijdelijke verhuur (bewoning, bedrijvigheid of opslag). Een mooie oplossing die vele voordelen kent.

Maatschappelijke bijdrage

Tijdelijke verhuur kent belangrijke maatschappelijke pluspunten: het gebruik van het pand door oppassers – onze tijdelijke gebruikers – zorgt namelijk voor beweging in en rond het pand. En dat is een belangrijke plus voor de leefbaarheid en veiligheid in de omgeving. Bovendien zorgt die reuring ervoor dat vandalisme, kraak, diefstal en verpaupering wordt voorkomen. Een win-win situatie dus voor u en voor de omwonenden.



'Reuring zorgt ervoor dat vandalisme, kraak, diefstal en verpaupering wordt voorkomen'

Zekerheid en rendement

Minstens zo interessant is natuurlijk dat u middels tijdelijke verhuur ook inkomsten uit uw leegstaand vastgoed kunt halen. U ontvangt de volledige huurinkomsten en draagt een kleine fee af aan HOD. Wij verhuren het pand namens u en verzorgen voor u de administratieve, operationele en financiële afhandeling. Daar heeft u dus geen omkijken naar. Daarnaast zorgt de oppasser voor klein onderhoud om de staat van het pand te waarborgen.

Huurwetten

Tijdelijke verhuur in de vorm van tijdelijke bewoning kan op basis van twee wetten worden geregeld: de Leegstandwet of de Wet Doorstroming Huurmarkt. Voor elke situatie en ieder type vastgoed gelden weer andere wettelijke mogelijkheden.

Tijdelijke opslagruimte

Als een ruimte in leegstaand vastgoed niet geschikt is voor bewoning of een werkplek, dan kan deze worden ingezet als tijdelijke opslag. Hier is veel vraag naar, onder andere vanwege de trend in kleinschalig wonen (Tiny Houses) en omdat veel bedrijven, zzp'ers en start-ups zelf geen opslagruimte beschikbaar hebben.

Continue aanwezigheid ter bescherming van het pand



Bruikleen of tijdelijke verhuur is niet altijd de oplossing om leegstaand vastgoed te beschermen. Soms is het – om vandalisme, inbraak en misbruik te voorkomen – namelijk noodzakelijk dat er continu iemand aanwezig is: 24 uur per dag, 7 dagen per week. Naast bescherming van uw vastgoed zorgt 24-uurs presentie ook voor een verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in de omgeving.

Continu present

De presentanten werken in koppels van twee personen. Wanneer uw vastgoed een woonblok, appartementen- of kantorencomplex betreft, plaatsen wij meerdere koppels op strategische plekken. Zij zijn 24/7 in uw vastgoed aanwezig om dit te beschermen en zorgen ervoor dat uw pand er volledig bewoond uitziet. Wanneer er continu gewaakt dient te worden in een pand, dan werken onze koppels met shifts van acht uur. HOD maakt uw pand geschikt voor continue aanwezigheid. Zo zorgen wij bijvoorbeeld voor een passende inrichting voor de presentanten.

Dagelijkse rapportage

Onze 24/7 presentanten zijn goed geïnstrueerd en weten hoe te handelen in geval van een calamiteit. Ze houden een logboek bij en rapporteren dagelijks eventuele bijzonderheden en de staat van het pand aan HOD. Ook zijn ze aangesloten op een eigen landelijke meldkamer van HOD zodat ze bij onraad direct alarm kunnen slaan.

24-uurs presentie is ook mogelijk in combinatie met tijdelijk gebruik. Wanneer bijvoorbeeld het pand overdag door zelfstandig ondernemers wordt gebruikt als werkplek, kunnen presentanten in 'deeltijd' – bijvoorbeeld alleen 's avonds, 's nachts en in de weekenden – worden ingezet om in uw vastgoed te verblijven.

Tijdelijke invulling van braakliggend terrein

U kent ze wel: braakliggende terreinen die er – doordat ze tijdelijk geen bestemming hebben – verwaarloosd bij liggen. Een ongewenste situatie die ten koste gaat van de leefbaarheid en veiligheid in de omgeving. Het risico bestaat namelijk dat dergelijke ongebruikte gronden worden gekraakt, dat er hangplekken ontstaan of dat er bijvoorbeeld afval wordt gedumpt.

Nieuwe bestemming

HOD zet zich graag in om deze terreinen een tijdelijke nieuwe bestemming te geven, bijvoorbeeld door hier tijdelijk tiny houses te plaatsen of schapen te laten grazen. Maar ook het creëren van tijdelijke parkeerplaatsen, het organiseren van activiteiten of evenementen of het aanplanten van bijvoorbeeld een plukweide behoort tot de mogelijkheden. Afhankelijk van de gekozen tijdelijke invulling van het terrein, kan dit indien nodig worden gecombineerd met camerabewaking.



Leefbaarheid

Maatschappelijke betrokkenheid ligt ten grondslag aan onze inzet om van een braakliggend terrein een leefbare ruimte te maken. Want niemand in de omgeving zit te wachten op een verwaarloosd stuk grond dat niet alleen een troosteloze aanblik biedt, maar ook zorgt voor een verminderd veiligheidsgevoel. Het creëren van een leefbare omgeving is één van de speerpunten binnen de visie van HOD.



'Niemand in de omgeving zit te wachten op een verwaarloosd stuk grond'

Effectieve 'digitale' 24-uurs beveiliging



De inzet van camerabewaking is een ideale oplossing voor het beveiligen van bijvoorbeeld bouwterreinen en vastgoed waar geen tijdelijk gebruik mogelijk is. Bovendien is het een effectieve en kostenbesparende manier van bescherming van uw vastgoed. Camerabeveiliging is ideaal voor leegstand korter dan 48 dagen, maar kan ook voor een langere periode worden ingezet.

Preventieve werking

Door het installeren van strategisch geplaatste camera's wordt uw pand of terrein 24/7 in de gaten gehouden. De preventieve werking daarvan is van onschatbare waarde. Camera's schrikken ongenode gasten namelijk af. Het risico op kraak, inbraak of misbruik wordt daarmee geminimaliseerd. Is er onverhoopt toch een calamiteit, dan leveren de camera's duidelijke beelden voor daderspecificatie en belangrijk bewijsmateriaal.

Samenwerking met hulpdiensten

Voor de analyse van camerabeelden en opvolging van een calamiteit werkt HOD samen met meldkamers, surveillancediensten en de politie. Door de aanwezigheid van geverifieerde beelden, kan de politie direct worden ingeschakeld en overgaan tot de juiste acties.

Effectief en kostenbesparend

Voor een effectieve camerabeveiliging hoeft u dus niet zelf te investeren in een kostbaar camerasysteem. Via HOD huurt u tijdelijk een professioneel systeem in combinatie met de bijbehorende dienstverlening. Maakt u zelf al gebruik van een (inbraak)alarmsysteem? Dan kunnen we dit systeem handig combineren met onze camerabewaking.

Oog voor de staat van uw pand

Uiteraard wilt u vandalisme, inbraak, misbruik en verpaupering van uw vastgoed voorkomen. Bewoning biedt dan de beste bescherming. Maar bewoning of bedrijvigheid is niet altijd een realistische optie. Bijvoorbeeld vanwege het ontbreken van (nuts)voorzieningen of vanwege de staat van onderhoud. Periodieke vastgoedinspecties zijn dan een goede oplossing. De vastgoedinspecteurs van HOD controleren uw vastgoed dan periodiek (maandelijks, wekelijks of zelfs dagelijks) op beschadigingen, uiterlijke staat, storingen, werking van eventuele installaties, lekkages en andere gebreken.

Ook bij leegstaande panden die wél tijdelijk worden bewoond, voeren we periodieke vastgoedinspecties uitvoeren om zo de staat van uw vastgoed te waarborgen.

Legionellapreventie

Al dan niet in combinatie met een vastgoedinspectie kunt u HOD ook inschakelen voor legionellapreventie. Wekelijks bezoeken we dan uw pand en spoelen we alle kranen (tappunten) om te voorkomen dat de legionellabacterie zich in de leidingen nestelt.



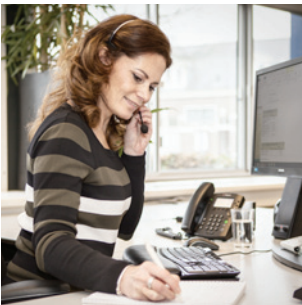
'We voeren periodieke vastgoedinspecties uit om zo de staat van uw vastgoed te waarborgen'

Efficiënt energiebeheer

Energiekosten zijn vaak een hoge vaste post op de exploitatiebegroting van een kantoor- of bedrijfspand. Natuurlijk kunt u in geval van leegstand er voor kiezen de (nuts)voorzieningen af te sluiten. Maar dit kan negatieve effecten hebben op de (uiterlijke) staat van het pand en op de werking van installaties en daarmee dus ook op het rendement van uw vastgoed. U kunt daarom veel beter inzetten op een goede energiescan van uw pand om een gedegen en efficiënt energiebeheer te realiseren.

Besparen op energie

Wij schakelen voor het uitvoeren van een dergelijke scan onze partner Facilicom Energiemanagement in. Zij monitoren de energiestromen in het pand en maken het echte verbruik inzichtelijk. Middels de energiescan kunt u zien waar u kunt besparen op onder andere vastgoedrechten en de kosten voor levering en toevoer naar gebouwgebonden installaties.



'Middels de energiescan maken we het echte energieverbruik inzichtelijk'

Snel te realiseren woonunits



HOD biedt opdrachtgevers – met het gebruik van modulaire woonunits – de mogelijkheid om op korte termijn de druk op de woningmarkt te verlichten en direct een verkorting van de wachtlijst voor sociale huur te realiseren. De woonunits zijn betaalbaar, gemakkelijk samen te stellen en zeer snel op te bouwen. Het concept van modulaire woonunits groeit mee met de vraag óf krimpt wanneer dat noodzakelijk is. Er wordt gewerkt met vaste modules die kunnen worden voorzien van maatwerk. U kiest zelf de gewenste uitstraling, indeling en afwerking.

Flexibel en duurzaam bouwen

Modulaire units kunnen keer op keer worden hergebruikt, verplaatst of worden getransformeerd. De units zijn daarmee een soort van spaarbank van materialen, bouwdelen en grondstoffen die elke keer opnieuw kunnen worden gebruikt. Hierdoor blijft de economische restwaarde maximaal. Het is een gesloten keten die ervoor zorgt dat afval, verspilling en CO₂-uitstoot worden beperkt.

Hergebruik

Wanneer een gebouw wordt verplaatst naar een nieuwe locatie, worden alleen de onderdelen vervangen die daar aan toe zijn. In samenwerking met onze leveranciers worden (bouw)materialen gerecycled en opnieuw ingezet in een nieuw project. Zo blijft de restwaarde zoveel mogelijk behouden en het object betaalbaar. Dit betekent een maximaal rendement met minimale verspilling! Heeft u de units niet meer nodig, dan nemen wij deze weer over en geven ze een nieuw leven op een andere locatie.





LEEGSTANDBEHEER

**UW VASTGOED OPTIMAAL BESCHERMD?
HOD STAAT GRAAG VOOR U KLAAR!**

Neem gerust vrijblijvend contact met ons op:

H.O.D. Nederland B.V.

2^e Daalsedijk 8
Postbus 14210
3508 SH Utrecht

T: 030 2511 911
E: info@hod.nl

creatieve oplossingen in leegstandbeheer www.hod.nl