



Voorbeeld kamer



Uitzicht vanuit een van de kamers



V.l.n.r. Lara Tjoa Li Ling, Simon van Zoest, Jessica de Boer en Niels Wackerlin

SHS DELFT

En de herontwikkeling van voormalig Zusterflat Aan 't Verlaat

DOOR JANE STORTELDER

Problemen met leegstand en studentenhuizing? Je neemt een leegstaand pand, een paar gemotiveerde studenten en klaar is Kees. Want ondanks dat het de afgelopen drie jaar flink aanpoten was met alles wat er bij een praktijkopdracht komt kijken, er gaat vanaf 1 januari wel iets veranderen Aan 't Verlaat in Delft: de oude zusterflat zal de komende tien jaar worden gevuld met maar liefst 150 studenten! Zo makkelijk kan het dus zijn. Of toch niet? Een verhaal over vallen, opstaan en weer doorgaan met vooral veel resultaat.

De flat ligt ondanks zijn hoogte een beetje verscholen in het groen en achter de andere gebouwen. Maar ik weet zeker dat je er tijdens je fietstocht richting de Delftse Hout of je wekelijkse hardlooptocht vast

"We troffen een verloederd gebouw aan, waar al heel lang niks was gebeurd. Er was ingebroken, alle waardevolle onderdelen zoals het leidingwerk waren meegenomen en het was gedateerd. Maar hier konden we doorheen kijken en we zagen wel degelijk potentie."

wel eens langs bent gekomen. Heel eerlijk, van buiten is het gewoon een standaard flat met geen uit het oog springende details. Als ik binnenloop overvalt me een niet veel beter gevoel; stof, leidingen, afval, kortom een typische bouwplaats. Toch waren er drie jaar geleden studenten die de potentie van het pand zagen en die zijn gestart met een bijzonder initiatief: Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting Delft (SHS Delft). Onder anderen drie bouwkunde studenten hebben later het stokje over genomen: Jessica de Boer (MSc RE&H), Nynke Wertenbroek (FSR en BSc) en Lara Tjoa Li Ling (BSc). Met veel enthousiasme leiden zij mij rond door het pand. Na anderhalf uur stap ik weer op mijn fiets, heb ik genoten van het weidse uitzicht vanuit de kamers en ben ook ik overtuigd van de potentie en de mooie tijd die de komende bewoners van de Zusterflat hier gaan beleven.

HOE IS HET INITIATIEF OIT BEGONNEN?

"In Delft kende men destijds onder andere de volgende problemen. Aan

de ene kant de leegstand van voornamelijk kantoorpanden en aan de andere kant de woningnood van studenten. Utrecht had te maken met dezelfde problemen en zette Stichting Tijdelijk Wonen op. Op een gegeven moment is er besloten om ook een soortgelijk principe in Delft uit te gaan voeren. Op initiatief van de gemeente is student Sven Volkers gevraagd om een paar gemotiveerde medestudenten bij elkaar te zoeken om SHS Delft te starten. De zoektocht naar panden kon hiermee beginnen. De gemeente kwam zelf met de zusterflat Aan 't Verlaat. Hier was vanaf 1969 de interne opleiding voor zusters gevestigd. Toen de opleiding verhuisde heeft het gebouw nog tijdelijk als kantoorfunctie gediend maar het staat nu al ongeveer acht jaar leeg."

WAT VOOR EEN PAND TROFFEN JULLIE AAN?

"Een verloederd gebouw, waar al heel lang niks was gebeurd. Er was ingebroken, alle waardevolle onderdelen zoals het leidingwerk waren meegenomen en het was gedateerd. Maar hier konden we doorheen kijken en we zagen wel degelijk potentie. De zusterflat heeft van oorsprong een woonfunctie. Naast verdiepingen met leslokalen en

zusterverblijven, bestaat het overgrote deel uit verdiepingen met kamers. Dit betekent dat dit pand veel te bieden heeft wat betreft tijdelijke studentenhuizing. De individuele kamers met deuren, radiatoren en te openen ramen zijn er namelijk al. Alle verdiepingen hebben een soortgelijke heldere structuur. Er is een kern met voorzieningen, met daaromheen een gang waar allemaal identieke kamers op uitkomen. Ideaal dus voor de nieuwe functie."

HOE IS HET PROJECT IN GANG GEZET EN VERLOPEN?

"We hebben een huurcontract gesloten met de eigenaar van het pand: Stichting GGZ Delfland. Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van twee soorten wetten. Als eerste de Leegstandwet, deze houdt in dat aan het einde van de huurperiode van 10 jaar de rechten van de huurders vervallen. Ten tweede de Crisis- en Herstelwet. Een onderdeel hiervan is de tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan. Dit is het laatste puzzelstukje dat nog opgelost moet worden. We wachten op het

moment dat de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van kracht gaat waarin de tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan geen vijf, maar tien jaar wordt. Het lijkt er op dat deze wet op a.s. 1 november zal ingaan. Als dat zo is, kunnen de huurovereenkomsten met de studenten worden afgesloten en zijn de nieuwe bewoners vanaf 1 januari 2015 welkom in de Zusterflat.

Natuurlijk zijn we tijdens dit proces al aan de slag gegaan met het ontwerp. We hebben rondgelopen met de bouwtekeningen en vanuit de bestaande structuur ontworpen. De begroting was krap, omdat we de investering en dus de huren zo laag mogelijk willen houden. Toen we meer inzicht hadden in het eindresultaat, zijn de inschrijvingen begonnen. Al in 2012 waren er al veel mensen geïnteresseerd. Er zijn zelfs studenten die op dit moment al ergens anders in Delft een kamer hebben, maar in de toekomst graag in dit pand willen komen wonen. Omdat we een gelijke verdeling van oudere- en eerstejaars willen, hebben we wel nog een promotie gehouden. Uiteindelijk heeft dat heel goed uitgepakt: de inschrijving is gesloten en we hebben een leuke groep samengesteld met een grote diversiteit aan studenten."

WAT TREFFEN DE STUDENTEN AAN ALS ZIJ OP 1 JANUARI HUN NIEUWE HUIS BETREDEN?

"Er zijn twaalf verdiepingen in de toren en drie in de laagbouw. We bieden verschillende soorten kamers aan; van 11 m² tot 31 m². De verschillende woningen zijn opgebouwd uit een verdieping met een kern met twee liften, een trappenhuis, een keuken, een washok, minstens twee douches en twee toiletten. Dit zijn gezamenlijke ruimtes, die SHS geheel oplevert. Om de kern loopt de gezamenlijke gang, waar zich alle deuren naar de negen kamers bevinden. De kamers worden kaal opgeleverd. De toekomstige bewoner kan deze helemaal zelf opknappen en inrichten. Ook is er een ruime woonkamer. Drie verdiepingen worden speciaal gereserveerd voor internationale studenten. Deze kamers worden gemeubileerd verhuurd. Alle verdiepingen zullen beschikken over een eigen cv-installatie, glasvezel internet en Wi-Fi. Op de begane grond komt een grote, multifunctionele ruimte. Hier wordt in de toekomst nog een prijsvraag voor uitgeschreven zodat de toekomstige bewoners zelf inspraak kunnen hebben in de nieuwe functie. Deze ruimte grenst aan de grote, gezamenlijke binnentuin waar we barbecues en picknicktafels zullen plaatsen. Op dit moment moet er nog schoon worden gemaakt, wat muurtjes worden geplaatst en wanden worden gesausd. De nieuwe bewoners

krijgen de kans om voor 10% huurkorting per maand mee te helpen met deze laatste taakjes."

HET KLINT ALSOF HET PROJECT NU AL GESLAAGD IS. ZIJN ER OOK TEGENSLAGEN GEWEEST?

"Ja! [Lachend] Tijdens het proces zijn we veel dingen tegenkomen waar we op voorhand geen rekening mee hadden gehouden. Zo moesten alle installaties worden vervangen, bleek het leidingwerk te roesten en zaten er gaten in de riolering. Ook heeft er een asbestsanering plaatsgevonden. Dit was een grote kostenpost. Juist omdat we een beperkt budget hadden, heeft het lang geduurd om met aannemers tot overeenkomsten te komen. We hebben veel uren zitten praten en rekenen. De vergunningaanvraag heeft ook veel energie gekost. Ongeveer alle vergunningen zijn langsgelopen om te kijken welke het beste aansloot bij het project. Er zijn wel vier opties besproken met de gemeente om niet te hoeven wachten op de AMvB, maar uiteindelijk hebben we toch besloten om geen risico te nemen en te wachten."

HEB BEN JULLIE SPIJT?

"Nee. We hebben het afgelopen jaar enorm veel geleerd. Ook al zitten we met z'n vieren in het bestuur, iedereen heeft zijn eigen taak en moet zelf beslissingen nemen en knopen doorhakken. Je leert om te communiceren met en het sturen van verschillende partijen. Ook moet je controleren of het werk goed gedaan is. Eigenlijk hebben we gewoon een jaar praktijkervaring. Dat opent je ogen wel."

SHS Delft blijft na oplevering van het project betrokken bij de zusterflat. Wel hebben zij al hun oog laten vallen op nieuwe projecten en potentiële panden. "We blijven herontwikkelen!" aldus Jessica de Boer.

Het bestuur van SHS Delft wisselt ieder half jaar twee om twee. Per februari is het team op zoek naar twee nieuwe bestuursleden met passie voor transformatie en herbestemming. Ben jij geïnteresseerd en bereid om je fulltime in te zetten voor dit interessante project? Mail dan je cv en motivatie voor 10 november naar info@shsdelft.nl of kijk op www.shsdelft.nl