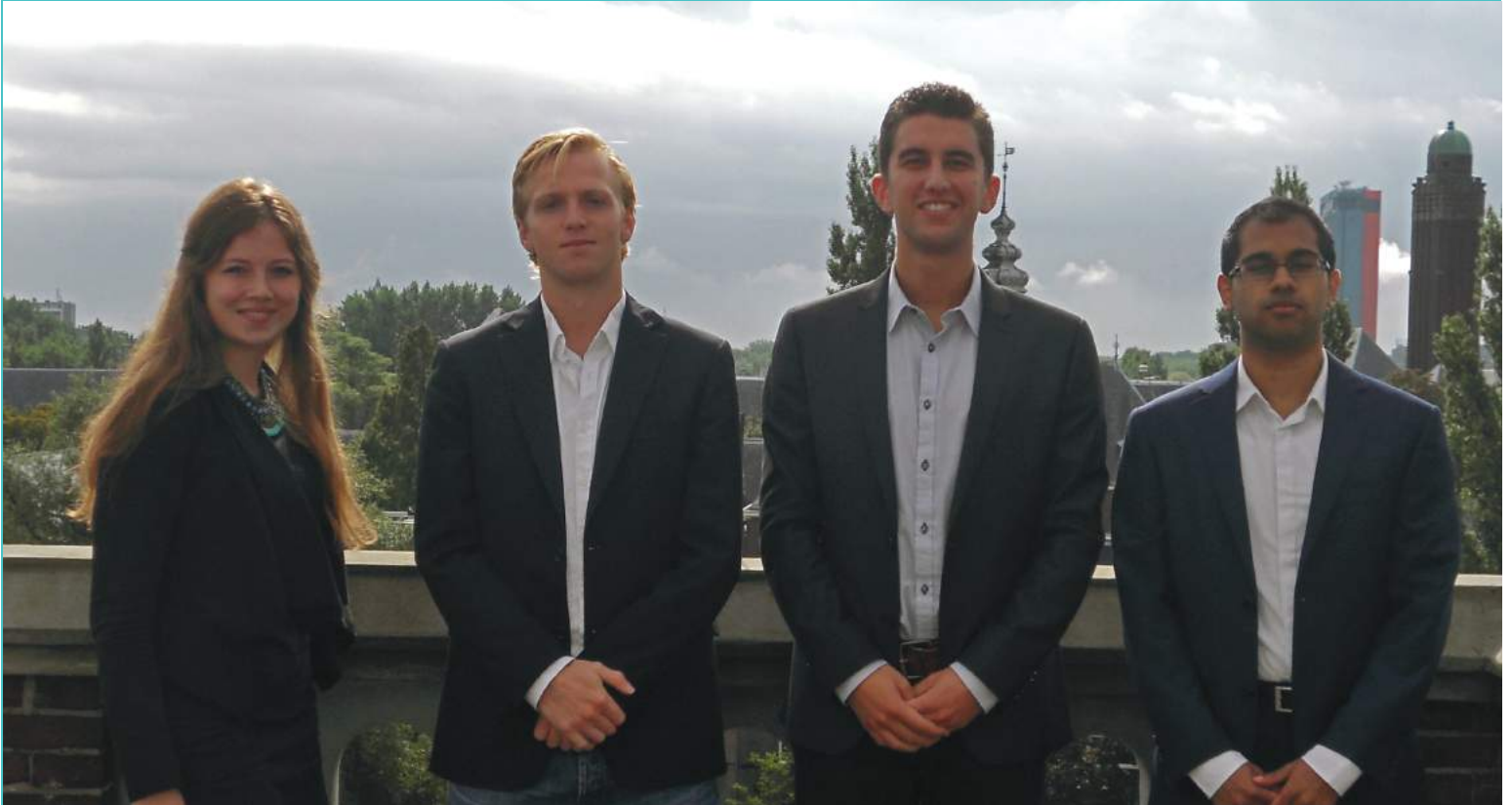


SHS



Ruimdenkend bij kamernood

Innovativiteit in de vastgoedmarkt door tijdelijke transformatie

Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting (SHS) Delft is een stichting met een studentenbestuur die zich op maatschappelijke wijze inzet voor het realiseren van tijdelijke studentenwoningen in leegstaand vastgoed in Delft en omstreken. Onder het motto: “studenten lossen kamernood zelf op en gaan structurele leegstand te lijf”, pakt SHS Delft tegelijkertijd twee maatschappelijke problemen aan met één oplossing.

De aanpak die SHS Delft hier toepast, is net zo simpel als innovatief. Door de hoge woningnood onder studenten is er veel vraag naar kamers. De gemeente Delft schat dat er momenteel een tekort van 3000 studentenkamers is in Delft en verwacht wordt dat dit aantal de komende jaren zal stijgen, mede door de populariteit van de technische studies in Delft. Tegelijkertijd is er de laatste jaren een enorm overschot aan kantooraanbod op de vastgoedmarkt. Schattingen zijn dat 10-20% van alle kantoren in Nederland structureel leeg staan. Door een leegstaand kantoor tijdelijk een zinvolle bestemming te geven als studentenwoning, heeft de eigenaar de mogelijkheid zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid te demonstreren en een andere bestemming of exploitatiestrategie voor het pand te ontwikkelen. SHS Delft huurt hierbij voor een periode van vijf tot tien jaar het pand om deze tijdelijk te transformeren tot studentenwoningen. De vaste lasten voor het leegstaande pand voor de eigenaar zullen hierbij gedragen worden door de huursom die SHS Delft aan de pandeigenaar betaalt om hier tijdelijk studentenwoningen te realiseren.

Het concept van tijdelijke transformatie dat SHS Delft hierbij hanteert, wordt pas sinds een aantal jaren toegepast en is mogelijk vanwege de leegstandswet. De leegstandswet is een regeling vanuit de overheid die eigenaars van een pand de gelegenheid biedt woningen tijdelijk te verhuren. Hierbij voorziet de Crisis- en Herstelwet in een tijdelijke ontheffing van het bestaande bestemmingsplan, waardoor tijdelijke exploitatie van een leegstaand kantoorpand mogelijk is. Daarnaast geldt dat bij verhuur op basis van de leegstandswet de verhuurder, in tegenstelling tot reguliere verhuur, niet met alle huurbeschermingsbepalingen rekening hoeft te houden waardoor de verhuurder de mogelijkheid heeft de huurovereenkomst op te zeggen. Hierdoor is het voor SHS Delft mogelijk om een pand voor een vaste periode te huren en deze gegarandeerd na de huurtermijn weer op te kunnen leveren aan de pandeigenaar. Hierbij zullen alle wijzigingen in het pand weer ongedaan moeten worden gemaakt en zal het pand in zijn originele staat weer opgeleverd worden. Ook dit is een voordeel voor eigenaren van leegstaande panden: door gebruik te maken van tijdelijke transformatie zullen niet alleen de vaste lasten van het pand geminimaliseerd worden, maar tevens voorkomt de eigenaar hiermee het verval van het gebouw.

Hoe mooi dit alles ook klinkt, is het, net als met elk innovatief concept, lastig om de gevestigde orde van de nieuwe mogelijkheden te overtuigen. Zo ook heeft SHS Delft de nodige opstartvertraging gehad bij haar eerste project voor tijdelijke transformatie tot studentenwoningen. Hierbij bleek het vinden van een voor transformatie geschikt pand en een investeerder om het project te financieren initieel lastig. Vooral financiers bleken vooraf huiverig over ▶



tijdelijke transformatie. Ondanks het vaak hoge rendement en de kostefficiënte projectontwikkeling. Er is echter een positieve trend zichtbaar in het vertrouwen van tijdelijke projectontwikkeling vanuit investeerders. Het voornaamste risico voor investeerders van tijdelijke transformatie is het feit dat de exploitant, in ons geval SHS Delft, geen eigenaar, maar slechts huurder van het pand is. Hierdoor is er geen onderpand voor de investeerder en is het project geheel exploitatieafhankelijk. Mocht de exploitatie tegenvallen dan is de initiële investering ondergegaan met het project. Met name investeerders zien vele risico's bij het financieren van een tijdelijk vastgoedproject en zien graag voorbeelden van geslaagde vergelijkbare projecten.

Gelukkig zijn er al voorbeelden van tijdelijke transformatie tot studentenwoningen voorhanden en zijn dit stuk voor stuk geslaagde projecten, die ook vanuit de studenten zelf zeer enthousiast ontvangen worden. Stichting Tijdelijk Wonen, ook wel STW genoemd en naar wiens voorbeeld en succes SHS Delft in het leven is geroepen, heeft in het verleden met hetzelfde concept vergelijkbare projecten opgeleverd in Amsterdam, Utrecht, Wageningen en Leiden. Ondanks deze successen van de afgelopen paar jaren staat het concept van tijdelijke transformatie echter nog steeds in zijn kinderschoenen.

KAMERNOOD

**HET AANTAL
STUDENTEN
DAT ZICH AANMELDT
VOOR REALITYSOAPS
STIJGT
SCHRIKBAREND**

Loesje

SHS Delft probeert hier zijn steentje aan bij te dragen door het opleveren van tijdelijke studentenwoningen in Delft en daarnaast door de kennis op het gebied van tijdelijke transformatieprojecten te verbreden. Door middel van een gefaseerd jaarlijks studentenbestuur van vier á vijf studenten tracht SHS Delft studenten, die geïnteresseerd zijn in transformatieprocessen en projectontwikkeling, op een praktische en leerzame wijze kennis te laten maken met het innovatieve vakgebied van tijdelijke transformatie binnen de vastgoedmarkt dat nu en zeker in de toekomst een alsmar grotere rol zal gaan aannemen. Tevens zet het bestuur van SHS Delft zich, naast hun studie, een jaar lang in voor de stichting om de kennis van dit vakgebied te vergroten door studenten de mogelijkheid aan te bieden om voor hun studie studiepunten te verdienen in de vorm van een stage of onderzoek bij SHS Delft en door lezingen over tijdelijke transformatieprojecten te geven op de faculteiten van Delft en voor kleine overheden.

Momenteel is SHS Delft druk bezig met de oplevering van haar eerste eigen project. Bij dit project zullen er 150 onzelfstandige studentenkamers worden gerealiseerd op een toplocatie in Delft voor een periode van tien jaar. De 150 studentenkamers zijn verspreid over vijftien woningen, bestaande uit 9 tot 14 studenten per woning. Het project zal naar verwachting in de zomer van 2014 opgeleverd worden. In de toekomst zal SHS Delft meerdere tijdelijke transformatieprojecten ontwikkelen om zodoende de doelstelling van de stichting te behalen om iedere student in Delft een betaalbare woning aan te kunnen bieden.

Dat het innovatieve concept van tijdelijke transformatie en verhuur op basis van de leegstandswet werkt en zijn vruchten afwerpt is te zien in de projecten die momenteel in hoog tempo worden opgeleverd en de interesse vanuit de talloze partijen die willen meedelen in de kennis op het gebied van tijdelijke transformatie. Zo heeft SHS Delft bijvoorbeeld presentaties gegeven voor de wethouders van Antwerpen en Gent over deze aanpak van problemen omtrent de woningnood onder studenten en wordt SHS Delft steeds vaker benaderd door partijen om hun kennis op dit gebied te delen met de rest van de wereld. ■

Haye Rijkens
Secretaris SHS Delft
Bestuur 2013-2014