



Jaarevaluatie  
2015  
SHS Delft

## Voorwoord

---

**In 2015 is SHS Delft volgroeid tot een volwassen stichting. Door in een rap tempo de Studentenpaviljoens te ontwikkelen heeft de stichting nu twee opgeleverde projecten in haar portfolio en huisvest het daarmee 277 studenten. Hiernaast krijgt SHS Delft door betrokken te zijn bij de TU Delft steeds meer een plek in het netwerk van studenten, leraren en organisaties binnen de stad. Als laatste zijn de organisatorische en financiële zaken binnen de stichting goed op orde.**

Na de oplevering van de Studentenflat heeft SHS Delft zich gefocust op de transformatie van de naastgelegen Studentenpaviljoens. Door de oplevering van de Flat was te zien dat SHS Delft dat de businesscase en samenwerkingen met GGZ Delfland en de huidige investeerder tot een realistische transformatie kon leiden. In de onderhandelingen voor het tweede project hanteerde GGZ Delfland hierdoor een huurprijs die meer marktconform was, i.p.v. de 'proeftuin huurprijs' die voor de flat gehanteerd was. Mede door deze huurprijs is er lang getracht het ontwerp zo efficiënt mogelijk te maken. Er is voor de Paviljoens een samenwerking aangegaan met de TU Delft om in het pand internationale studenten te huisvesten. Dit gaf mogelijkheden voor de businesscase maar stelde hiernaast ook eisen aan de ontwikkelsnelheid van het project. Er moest hard gewerkt worden om de eerste kamers voor de aankomst van de internationale studenten in augustus op te leveren. De verdere oplevering is gefaseerd verlopen en sinds 1 december wonen er 127 studenten in het pand. Na de realisatie van de Studentenflat is SHS Delft in aanraking gekomen met andere partijen die een samenwerking wilden aangaan met de stichting of mogelijk een pand hadden dat getransformeerd kon worden. De bekendheid van de stichting is in 2015 enorm gestegen. Dit komt bijvoorbeeld door het opleveren van de twee panden aan Aan 't Verlaat en daarmee het huisvesten van 277 studenten. Ook komt de bekendheid doordat de stichting in 2015 veel heeft gedaan aan kennisdeling, het heeft colleges gegeven en als inspiratiebron gediend voor meerdere onderzoeken van studenten. Als laatste zijn er veel contacten gelegd met partijen binnen Delft wat de bekendheid van de stichting ook ten goede komt. De verbeterde uitstraling van de stichting is te merken in een groot animo voor een bestuursjaar.

Intern heeft de stichting in 2015 grote stappen gezet richting een volwassen organisatie. Zo is de financiële zekerheid van de stichting voor de nabije toekomst vastgelegd en zijn de oud-bestuurders gecompenseerd voor hun werk en inzet. Ook is er organisatorisch meer regelmaat in de jaarstukken, reglementen en verslaglegging. De stichting staat aan het begin van 2016 stevig in haar schoenen. Dit komt omdat het organisatorisch stappen heeft gezet, het binnen het netwerk van Delft bekend is en een portfolio met twee opgeleverde panden heeft opgebouwd. Nu moet zij het komende jaar hard aan het werk gaan om deze positie vast te houden om een vervolg te geven aan het zeer voortvarend jaar 2015.

Roben Gort  
Voorzitter SHS Delft  
Bestuur 2015

## Inhoudsopgave

---

Voorwoord	2
I.    Beleidsplan 2015	3
II.   Strategie	4
III.  Beleid	4
3.1 Projecten	4
3.2 Extern	5
3.3 Het professionaliseren van de stichting	5
IV.   Financiën	6

## I.    Beleidsplan 2015

---

De jaarevaluatie van SHS Delft doet verslag van het beleidsplan 2015. In het beleidsplan wordt de missie, het primaire doel van SHS Delft, benadrukt. Deze wordt in het beleidsplan uitgewerkt tot een strategie voor het jaar 2015, tevens wordt de strategie vertaald naar een checklist om toe te passen in het dagelijks beleid.

De strategie van SHS Delft is in het beleidsplan verder uitgewerkt in een aantal thema's:

- Strategie
- Beleid
- Financieel beleid

In het thema Strategie worden de kernprincipes, uitgangspunten, missie en de werkzaamheden van de stichting beschreven. In het thema Beleid wordt de strategie uitgewerkt naar drie concrete doelen, er wordt gebruik gemaakt van een checklist ten behoeve van controle en evaluatie van deze doelen. In dit thema worden naast de doelen tevens het businessmodel en de organisatiestructuur van de stichting uitgewerkt. Er wordt afgesloten met het thema Financieel beleid waarin de balans wordt getoond en kort wordt toegelicht.

In de jaarevaluatie wordt toegelicht welke prestaties SHS Delft in 2015 heeft gerealiseerd en in hoeverre daarmee de gestelde doelen zijn behaald. Dit wordt gedaan aan de hand van de checklist die per doel is opgesteld. Tot slot zal aan het einde een conclusie te vinden zijn met de aanbeveling voor het aankomende jaar.

## II. Strategie

---

In het beleidsplan is omschreven dat het de missie van SHS Delft is om twee maatschappelijke problemen tegen te gaan, zijnde het tekort aan studentenhuysvesting en de grootschalig leegstand van bestaand vastgoed. Daarnaast beoogd de stichting het bewustzijn, van de mogelijkheden die tijdelijke transformatie hierin biedt, te vergroten. Tevens tracht de stichting de algemene kennis op het gebied van transformatie van leegstaand vastgoed te vergroten, mede door studenten van de TU Delft actief met het maatschappelijke probleem aan de slag te laten gaan.

In het beleidsjaar 2015 is deze missie geslaagd. Op 1 januari 2015 is de Studentenflat opgeleverd en op 1 december 2015 zijn de Studentenviljoens opgeleverd. Tezamen huisvesten zij 277 studenten en is ongeveer 11.000 m2 leegstaand vastgoed herbestemd. Het werk voor de Studentenflat is in het jaar 2014 gedaan maar de herontwikkeling van de Studentenviljoens valt geheel binnen dit beleidsjaar.

Nu er een portfolio met opgeleverde projecten is opgebouwd heeft SHS Delft in 2015 als ervaringsdeskundige kunnen dienen. Zo zijn er meerdere malen een bijdrage geleverd aan het onderwijs van de TU Delft maar is er ook op andere platforms kennis over leegstand en transformatie gedeeld.

## III. Beleid

---

In het beleidsplan voor het jaar 2015 zijn een drietal hoofdactiviteiten gebruikt om de doelstellingen vast te leggen. Het gaat hierbij om de doelstelling 'Projecten', 'Extern' beleid en 'Professionaliseren van de stichting'. Deze hoofdactiviteiten zijn in het beleidsplan toegelicht en uitgesplitst in specifieke toetsingscriteria. Aan de hand van deze criteria zullen de doelstellingen worden getoetst, waarna de voortgang wordt beschreven in de conclusie.

### 3.1 Projecten

#### Studentenwoningen Aan 't Verlaat

- Het tekenen van het huurcontract
- Realisatie en ingebruikname
- Het creëren van een 'speciale eigenschap' zoals de multifunctionele ruimte

#### Toekomstige projecten

- Shortlist van geschikte panden opstellen en ieder kwartaal vernieuwen
- Het uitvoeren van minstens 5 businesscase onderzoeken voor de haalbaarheid van potentiële projecten
- Initiëren van een mogelijk derde project
- Onderzoek doen naar mogelijke nieuwe doelgroepen
- Onderzoek doen naar de markt rond nieuwe locaties

Het belangrijkste doel van 2015 was het ontwikkelen van de Studentenwoningen, nu genoemd Studentenviljoens, Aan 't Verlaat. Dit doel is behaald, vanaf augustus is het pand gefaseerd opgeleverd en vanaf 1 december is het geheel opgeleverd en biedt het huisvesting voor 127 studenten. De gefaseerde oplevering heeft mede te maken met de hoge oplever druk die de samenwerking met de TU Delft met zich meebracht.

Het creëren van een 'speciale eigenschap' zoals de multifunctionele ruimte is niet ontwikkeld. Er is gekozen om de twee projecten Aan 't Verlaat als een Studentencomplex te beschouwen en de multifunctionele ruimte in de Studentenflat voor beide panden beschikbaar te stellen. Wel is er op de open plek in de gemeenschappelijke gang een pingpongtafel en een dartbord geplaatst. Er is getracht het pand beschikbaar te stellen voor hulpbehoevende studenten maar hier blijkt onvoldoende behoefte naar te zijn vanuit deze doelgroep. Naast het ontwikkelen van de Studentenviljoens had SHS Delft als doel te zoeken naar een mogelijk derde project. Hiervoor heeft het een shortlist van geschikte panden bijgehouden en heeft het contact gezocht met veel externe partijen, zoals Vestia, de Vastgoedafdeling van de TU Delft, Pieter van Foreest en de gemeente Delft. Uit veel gesprekken met deze partijen bleek dat zij geen beschikbare panden hadden om te transformeren. Alleen de gemeente Delft had drie potentiële panden. Voor deze panden zijn businesscases

uitgevoerd en voor het meest haalbare pand heeft dit geleid tot een vergaande businesscase en gesprekken. Er bleek een groot gat te zitten tussen de vraagprijs en de huurprijs die wij konden bieden, en tijdens het van dit document weten wij dat er geen groenlicht gegeven zal worden het project te initiëren. Naast de drie businesscase onderzoeken van gemeente panden zijn er kleinere onderzoeken gedaan. Concluderend is er helaas geen derde project geïnitieerd en zijn er vier businesscases gemaakt.

Het onderzoek naar nieuwe doelgroepen en locaties is in 2015 niet gedaan, deze onderwerpen zijn aan het eind van het jaar wel in beeld gekomen bij gesprekken over SHS Delft en haar toekomst. Echter is het daadwerkelijke onderzoek uitgesteld tot 2016.

### 3.2 Extern

#### Studenten

- Het geven van tenminste 3 presentaties voor studenten
- Het geven van tenminste 1 gastcollege (deelcollege)
- Dienen als kennisbron voor tenminste 3 onderzoeken / scripties
- Persoonlijk contact voor minstens 4 studentenorganisaties

#### Niet-studenten

- Het bezoeken van minstens 4 seminars / congressen
- Het geven van tenminste 1 presentatie aan een niet-onderwijs gerelateerde instelling
- Het opstellen van een fact-sheet ter promotie van SHS Delft

In het beleidsgebied Extern staat kennisontwikkeling met betrekking tot de herontwikkeling van leegstaand vastgoed centraal. Er zijn in 2015 twee uitgebreide gastcolleges gegeven aan de TU Delft. De eerste aan de minor Projectmanagement van de faculteit Civiele Techniek, de tweede van de bachelor van Technische Bestuurskunde. Er is verder een korte presentatie gegeven binnen een vak binnen Bouwkunde en zijn er meerdere presentaties gegeven aan niet-onderwijs gerelateerde partijen zoals Passie Bestaande Woonomgeving en een groep met kennissen van de investeerder. Hiermee zijn de toetsingscriteria met betrekking op presentaties voor studenten en niet-studenten behaald.

SHS Delft heeft voor veel onderzoeken van studenten als kennis- of inspiratiebron gediend. Voor vier afstudeeronderzoeken van studenten van de TU Delft en andere onderwijsinstanties heeft SHS Delft of haar projecten als kennisbron gediend. Ook heeft SHS Delft als inspiratiebron gediend voor het bachelor eindproject of afstudeeronderzoek van twee oud-bestuursleden.

In 2015 is de bekendheid van SHS Delft enorm toegenomen, dit was terug te zien in het aantal externe contacten die zijn gelegd. Er is met veel verschillende studentenorganisatie contact gezocht. Wat hieruit bleek was dat er met sommige organisaties meer raakvlak was dan met andere, met deze organisaties zijn de banden versterkt. Voorbeelden van waardevolle contacten zijn studieverenigingen Stylos en BOSS.

Er zijn in 2015 meerdere congressen bezocht. Het bestuur heeft hier persoonlijk veel van geleerd maar merkte dat de 'take away', zoals het opdoen van waardevolle contacten, achterbleef. Het wil daarom congressen beter voorbereiden door vooraf mogelijke interessante mensen te zoeken tussen de aanwezigen.

Er is geen factsheet opgesteld die als informatiesheet kan dienen voor externe partijen. Wel wordt dit als erg nuttig geacht ter promotie van SHS Delft, daarom wil het bestuur dit in 2016 alsnog doen.

### 3.3 Het professionaliseren van de stichting

- Een vaste plek innemen in het netwerk van studentenorganisaties
- Het actief bijhouden van een interesselijst voor een bestuursjaar
- Het vastleggen van de uitbetalingsprocedure voor oud-bestuursleden
- Het veiligstellen van de financiële omstandigheden van SHS Delft voor de aankomende 5 jaren door het maken van een duidelijke afspraak omtrent:
  - De vacatievergoeding
  - De winstuitkering

- De bureaunkosten



De stichting begint volwassen te worden en dit is te zien in de grote stappen die gezet zijn in de professionaliseren van de stichting. In 2015 werd er in dit beleidsgebied vooral gefocust op de promotionele en financiële professionalisering van de stichting.

De promotionele professionalisering wordt getest aan de plek van de stichting in het netwerk van studentenorganisaties en de animo voor het bestuursjaar. Zoals bij het vorige beleidsgebied al is geconcludeerd heeft SHS Delft veel contact gelegd met studentenorganisaties. De stichting durft echter nog niet te spreken van een vaste plek in het netwerk van studentenorganisaties. In het jaarplan van 2016 is deze eis als een meer meetbare norm opgenomen. Wel is er in 2015 veel animo geweest voor een bestuursjaar bij SHS Delft, het bijhouden van de interesselijst heeft hieraan zeker bijgedragen, dit wordt in 2016 weer gedaan. Tijdens het schrijven van dit document zijn alle oud-bestuursleden uitbetaald en is een procedure voor de huidige en toekomstige bestuursleden vastgelegd.

## IV. Financiën

---

De financiële stukken kunnen op aanvraag verstrekt worden.