



Jaarverslag
2020
SHS Delft

VOORWOORD

2020 was een bijzonder jaar met een onverwachte wending van grote impact en met belangrijke ontwikkelingen voor SHS Delft. De coronacrisis heeft veel gevolgen gehad voor de werkzaamheden van het bestuur. De focus op acquisitie was groot en dat heeft positieve invloed op het voortzicht van de stichting. Daarnaast is het bestuur in 2020 druk bezig geweest met de aanstaande verlenging van Abtswoude Bloeit! Ten slotte is er gewerkt aan het versterken van het netwerk van de stichting en vergroten van de naamsbekendheid van SHS Delft onder studenten.

Vanwege de grote omvang van de impact van het uitbreken van de het coronavirus en alle gevolgen van dien is aan het begin van dit verslag een extra hoofdstuk toegevoegd. Hierin wordt omschreven hoe de verschillende werkzaamheden van het bestuur van de stichting zijn beïnvloed en op welke manier daarmee is omgegaan. Met name voor de interne cultuur van de stichting en het bestuur waren de gevolgen groot door beperking van contact tussen raadsorganen en het bestuur en zelfs tussen bestuursleden onderling als gevolg van het thuiswerken.

De versterking van de focus op acquisitie die dit jaar heeft plaatsgevonden was nodig om de kans op een nieuw project te vergroten in verband met de financiële bestaanszekerheid van de stichting. Een grote tegenvaller was de no-go voor Juniusstraat 6 in Delft, waar lang sterk op was ingezet. Daarna is aan de hand van verschillende strategieën de inzet van de stichting meer verspreid. Het resultaat van de toegenomen aandacht voor acquisitie en spreiding van inzet is duidelijk te zien in het aantal onderzochte panden. Er is nog geen nieuw project gestart in 2020, maar gezien de lopende lijntjes en warme contacten met diverse partijen is het vooruitzicht voor 2021 erg gunstig.

Voor het project Aan 't Verlaat was 2020 een vrij rustig jaar met slechts enkele bijzonderheden. Een daarvan was de ongewone wissel van internationale studenten als gevolg van allerlei reisbeperkingen. Daarnaast heeft een naheffing van servicekosten geleid tot een kritische blik op de servicekosten in het algemeen, waardoor enkele onnauwkeurigheden aan het licht zijn gekomen. Verder is er goed contact onderhouden met investeerpartijen Euroyal B.V. en Euroyal Invest B.V., 4-Freedom, TU-Housing en Klus 9+.

Sinds dit jaar heeft SHS Delft minder taken in het beheer van de Woonkamer van de Wijk in het project Abtswoude Bloeit en is er een cultuuranker genaamd Cultuurhuis gevestigd. In het begin van het jaar is daarom aandacht besteed aan een goede overgang. Omwille van de sociale veiligheid is een nieuwe coördinator van de Woonkamer van de Wijk aangesteld. Verder is dit jaar gestart met de besprekingen omtrent de verlenging van het project. Hierbij is onder andere gesproken met investeerpartij CoJo vastgoed, 4-Freedom en de contactpersonen die vanuit de gemeente betrokken zijn bij het project. Het gesprek met Pieter van Foreest over de termijn van verlenging laat onverhoopt nog op zich wachten en zal in 2021 plaatsvinden.

Op het gebied van externe communicatie werd het bestuur sterk beperkt door de coronamaatregelen. Gezien de beperkte mogelijkheden voor evenementen heeft het bestuur besloten ter versterking van het professionele netwerk online webinars en congressen te bezoeken. Deze bleken zich echter minder goed te lenen voor netwerkgesprekken. Desondanks is in het kader van acquisitie het netwerk van de stichting aardig uitgebreid en heeft het bestaande contact met DUWO uitgemondd in een eerste stap naar een duurzame

samenwerking. Ook in andere samenwerkingen heeft het bestuur dit jaar tijd geïnvesteerd zoals TUS+, waarbij verschillende besturen uit Delft hun krachten bundelen, én de nieuwe samenwerking met andere studentenbesturen om studenten op de hoogte te brengen van huurrecht. Ten slotte hebben ook flyeracties met een prijsvraag en meerdere online gastcolleges dit jaar bijgedragen aan de naamsbekendheid van SHS Delft.

Het afgelopen jaar hebben besturen 17 en 18 enthousiast gewerkt aan het uitdragen van de maatschappelijke doelen van de stichting. Het bestuur is getest op veerkracht en geconfronteerd met nieuwe uitdagingen, die zij niet alleen heeft doorstaan, maar tevens hebben bijgedragen aan de persoonlijke ontwikkeling van de bestuursleden. Bovendien zijn er goede stappen gezet voor de toekomst van de stichting en de kans op een nieuw project om meer studenten huisvesting te bieden.

Sandy Prikanowski
Bestuur 18 2020-2021

INHOUDSOPGAVE

1. Coronacrisis	p. 5
1.1 Uitleg	p. 5
1.2 Thuiswerken	p. 5
1.3 Structuur	p. 5
1.4 Afspraken	p. 5
2. Beleidsplan	p. 6
2.1 Beleidsdoel 1: Het vergroten van het portfolio	p. 5
2.2 Beleidsdoel 2: Kennisdeling	p. 5
2.3 Beleidsdoel 3: Exposure	p. 5
3. Intern	p. 7
3.1 Bestuur 17 en 18	p. 7
3.2 Adviesraad	p. 7
3.3 Raad van Toezicht	p. 8
3.4 Kas-control commissie	p. 8
4. Projecten	p. 9
4.1 Studentencolplex Aan 't Verlaat	p. 9
Partners	p. 9
4.2 Abtswoude Bloeit!	p. 9
Partners	p. 9
Woonkamer van de Wijk	p. 9
4.3 Acquisitie	p. 9
5. Extern	p. 10
5.1 Promotie	p. 10
5.2 Kennisdeling	p. 10
5.3 Contact externe partijen	p. 10
6. Conclusie	p. 11

1. CORONACRISIS

1.1 Uitleg



In december 2019 heeft door het coronavirus, COVID-19, een uitbraak plaatsgevonden in Wuhan, China. In enkele maanden tijd is dit virus verspreid over de hele wereld. Vanaf begin maart werd door de overheid aangeraden om zoveel mogelijk thuis te werken. Daarnaast werd voor een lange periode aangeraden om sociale activiteiten te vermijden. Horeca, evenals veel winkels, kapperszaken, etc. zijn lange tijd gesloten geweest. Tot op heden zijn de gevolgen van de coronacrisis nog steeds te merken en is de crisis nog niet over.

1.2 Thuiswerken

Na de persconferentie op donderdag 12 maart, besloot het bestuur op 13 maart om de adviezen van het RIVM en de overheid op te volgen en per direct vanuit huis te werken voor onbepaalde tijd. Na een periode van drie maanden heeft het bestuur besloten om vanaf 15 juni terug te keren naar kantoor. Omdat de gezondheid van de bestuursleden beschermd bleven, zijn maatregelen genomen om het kantoor coronaproef te maken. De maatregelen zijn te vinden in het document *Coronaproef kantoor*, bij stichting intern > organisatie > ondernemingsplan > corona. Later in het jaar is het bestuur twee-om-twee op kantoor gaan werken om de sociale contacten weer te beperken.

1.3 Structuur

Om de normale werktijden aan te houden, werd iedere ochtend een onlineoverleg gehouden, hierbij werd ieder bestuurslid op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen, ook konden hier eventuele vragen gesteld worden.

Bestuur 17 heeft tijdens het thuiswerken gemerkt dat communicatie lastig is en dat hier veel aandacht aan besteed moet worden. Anders zal dit gevolgen hebben op de communicatie naar externe partijen. Het bestuur raadt ieder toekomstig bestuur, dat zowel vanuit huis moeten werken als op kantoor, aan goed te letten op de interne communicatie. Het gebruik van Discord en Google Meet heeft hierin een goede bijdrage kunnen leveren.

1.4 Afspraken

Intern

Interne afspraken zijn door het thuiswerken wat lastiger geweest. Het bestuur heeft vaker brainstorms gehouden, aansluitend op de dagelijkse overleggen. Sporadisch kwam het voor dat twee bestuursleden samen op kantoor een opgave uitvoerden. Richting de zomer toe werd dit regelmatig en toen gebleken was dat door de verminderde interne communicatie de kwaliteit van het geleverde werk lager werd, heeft het bestuur interne afspraken op kantoor toegestaan met als gevolg het volledig terugkeren naar kantoor.

Extern

Door de coronacrisis zijn een lange tijd geen fysieke afspraken ingepland geweest. Dit komt deels door de keuze vanuit de stichting en deels door de partijen met wie zij samenwerkt. Vanaf april zijn meer afspraken mogelijk geworden, door te videobellen. Op die manier heeft de stichting niet stil gezeten.

2. BELEIDSPLAN

Elke drie jaar wordt een meerjarenbeleid geschreven, dit plan brengt in kaart welke richting de stichting op wil in de aankomende jaren. Op basis hiervan wordt een jaarplan geschreven, waarbij per beleidsdoel acties worden bepaald. Hieronder een overzicht van de uitgevoerde acties. 2020 viel onder het meerjarenbeleid dat voor de jaren 2018-2021 is opgesteld.

2.1 Beleidsdoel 1: Het vergroten van het portfolio



Naast betrokken blijven bij de bestaande projecten van de stichting, wil ze ook haar portfolio vergroten. In 2020 heeft SHS Delft geen nieuw project gestart, maar wel met veel nieuwe partijen contact gelegd waardoor de kans op een nieuw project in 2021 aanzienlijk is vergroot. Hieronder een overzicht van de belangrijkste verrichte acties, gebaseerd op de doelen uit het jaarplan van 2020.

- ✓ Het bestuur zal minimaal tweewekelijks marktonderzoek doen binnen en buiten Delft, om op de hoogte te blijven van de markt.
- ✓ Het bestuur zal betrokken blijven bij haar bestaande projecten en hiervan de kwaliteit bewaken.

2.2 Beleidsdoel 2: Kennisdeling

SHS Delft vindt het belangrijk haar opgedane kennis en ervaring te delen met anderen. Dit kan aan onderwijs-gerelateerde partijen zijn, maar ook aan overige partijen, zoals gemeentes en professionals uit de vastgoedwereld. Hieronder is een overzicht van enkele acties te vinden die het bestuur in 2020 uitgevoerd heeft.

- ✓ Ten minste vier gastcolleges worden gegeven aan onderwijs gerelateerde instellingen, waarbij ten minste twee verschillende studierichtingen bezocht worden.
- ✓ Er zijn drie presentaties gegeven aan professionele, niet-onderwijs gerelateerde, groeperingen.

2.3 Beleidsdoel 3: Exposure

Het zichtbaarder maken van de stichting onder zowel studenten als externe partijen is een doel waar ieder jaar hard aan wordt gewerkt. Hiervoor zijn ook dit jaar weer stappen gemaakt die voor meer exposure hebben gezorgd. Hieronder een overzicht van deze stappen.

- ✓ Contact zal blijven worden gezocht met andere studentenbesturen.
- ✓ In 2019 is de huisstijl van de stichting versterkt en toegepast op de sociale mediakanalen. Dit jaar zal de website worden aangepast, opdat deze voor een langere periode niet meer veranderd hoeft te worden.
- ✓ Het bestuur zal middels het bezoeken van vastgoedevenementen meer naamsbekendheid vergaren onder de professionele partijen in de vastgoedsector.
- ✓ Ten minste vier referentieprojecten zullen bezocht worden die dicht bij de doelstellingen van de stichting staan en die zowel bijdragen aan de kennis van de bestuursleden als de ontwikkeling van nieuwe concepten.
- ✓ Contact zal worden onderhouden met ten minste drie gemeenten om de werkwijze van SHS Delft bekend te maken.
- ✓ Tweemaandelijks zal een nieuwsbrief van SHS Delft verstuurd worden.

3. INTERN

3.1 Bestuur 17 en 18

SHS Delft wordt fulltime gerund door een bestuur van vier studenten van de TU Delft. De projecten worden dus voor en door studenten ontworpen en gerealiseerd.

Zoals voorgaande jaren wisselt het bestuur van SHS Delft twee keer per jaar. Halfjaarlijks wisselen de secretaris en voorzitter. In februari treedt er een nieuwe penningmeester aan en in september een nieuwe bestuurslid vastgoed.



Bestuur 17 (februari)

Voorzitter: Romée Rodriguez
Bestuurslid vastgoed: Roy Uijtendaal
Secretaris: Sandy Prikanowski
Peningmeester: Cedric Hietbrink



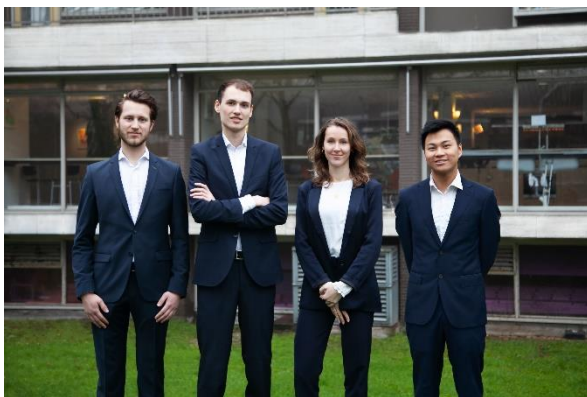
Bestuur 18 (september)

Bestuurslid vastgoed: Jasper Duijsens
Secretaris: Mirthe Ebels
Voorzitter: Sandy Prikanowski
Peningmeester: Cedric Hietbrink

3.2 Adviesraad

Wanneer bestuursleden aftreden uit het dagelijks bestuur, schuiven ze door naar de Adviesraad. Dit betekent dat, naast de wissels in bestuursleden, ook de leden van de Adviesraad tegelijkertijd wisselen.

De Adviesraad geeft een frisse blik op de lopende zaken en kan veel advies geven, omdat ze dezelfde soort ervaringen heeft gehad.



Bestuur 16 (februari)

Bestuurslid vastgoed: Bram Kok
Voorzitter: Job de Vogel
Secretaris: Lianne Meijer
Peningmeester: Jonathan Tang



Bestuur 17 (september)

Peningmeester: Jonathan Tang
Secretaris: Romée Rodriguez
Voorzitter: Lianne Meijer
Bestuurslid vastgoed: Roy Uijtendaal

3.3 Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht ondersteunt het dagelijkse bestuur en bestaat uit professionals uit de vastgoedwereld. Ze heeft een controlerende en adviserende rol binnen de stichting. Ieder lid uit

de Raad van Toezicht heeft een andere achtergrond; hierdoor bieden zij veel kennis uit verschillende sectoren van de vastgoedwereld, waar het dagelijkse bestuur veel van kan leren.

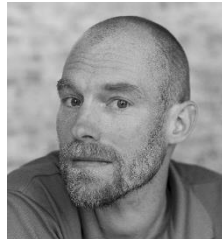
In december 2020 is Karel Sant toegetreden als nieuw raadslid van de Raad van Toezicht. Hij kan het bestuur goed ondersteunen door zijn kennis op het gebied van vastgoed en acquisitie die hij heeft opgedaan tijdens zijn uitgebreide carrière.

Op dit moment bestaat de Raad van Toezicht uit de volgende vijf raadsleden:



Raadsleden

Mascha van
Vuuren-Sanders
Voorzitter



Sake Zijlstra
Coach



Jos Melchers



Meindert Booiij



Karel Sant

3.4 Kas-controle commissie

De Kas-controle commissie bestaat uit de laatste twee afgetreden penningmeesters. Met de kennis en ervaring, opgedaan uit een jaar bestuurslid zijn van de stichting, bieden zij veel hulp en ondersteuning aan de huidige penningmeester. Daarnaast vervult de KCC ook een goedkeurende rol.

De KCC en de zittende penningmeester hebben halfjaarlijks een vergadering, waarbij de financiële stukken van de stichting besproken worden.

Afgelopen jaar bestond de Kas-controle commissie uit de volgende twee penningmeesters:



KCC-leden

Tim Luijten
Penningmeester februari 2018-2019



Jonathan Tang
Penningmeester februari 2019-2020

4 PROJECTEN

4.1 Studentencolplex Aan 't Verlaat

Partners

Afgelopen jaar heeft SHS Delft een goede samenwerking gehad met investeerpartij Euroyal B.V. en technisch beheerpartij 4-Freedom. Daarnaast is de relatie met Klus9+, werkzaam in

het studentencomplex, nog altijd erg positief. Ook is de stichting, vanuit haar rol als kwaliteitsbewaker, actief betrokken geweest om de belangen van de bewoners te behartigen.

Daarnaast is afgelopen jaar ook goed samengewerkt met TU Housing, ofwel Central International Office; een partij van de TU Delft die verantwoordelijk is voor het opvullen van de kamers die voor internationale studenten beschikbaar zijn gesteld.

In 2020 is de wissel van de internationale studenten anders verlopen dan voorgaande jaren. Door het de uitbraak van het coronavirus waren er veel reisbeperkingen waardoor veel studenten eerder zijn teruggereisd naar hun thuisland. Verder bleek het lastig de kamers te vullen doordat veel internationale studenten besloten om niet naar Nederland te komen. Uiteindelijk is er daarom voor gekozen om enkele kamers aan te bieden aan Nederlandse studenten.

4.2 Abtswoude Bloeit!

Partners

De stichting heeft in 2020 goed contact gehad met de initiatiefnemers van Abtswoude Bloeit!: Pieter van Foreest, Perspektief en CoJo Vastgoed.

In 2020 is er contact geweest met Pieter van Foreest om de verlenging van Abtswoude Bloeit te bespreken. Deze gesprekken zullen in 2021 worden voortgezet.

Woonkamer van de Wijk

Het gebruik van de Woonkamer van de Wijk heeft in 2020 vanwege de coronacrisis grotendeels stilgelegen. Voor zover dat mogelijk was heeft Cultuurhuis kleinschalige evenementen kunnen organiseren die vooral bedoeld waren om de eenzaamheid onder de ouderen in de wijk tegen te gaan. De studenten hebben de Woonkamer van de Wijk afgelopen jaar vooral gebruikt als studieruimte doordat de faculteiten gesloten waren.

In 2020 heeft Femke Otto Darion Kingma opgevolgd als coördinator van de Woonkamer van de Wijk. Hierbij heeft zij ook een deel van de taken van SHS Delft overgenomen zodat het bestuur meer tijd heeft kunnen besteden aan de zoektocht naar een nieuw project.

4.3 Acquisitie

In het begin van 2020 lag de focus op de verandering binnen de zorgwet. De verwachting was dat er daardoor veel zorgvastgoed leeg kwam te staan. Dit bleek echter tegen te vallen. De stichting heeft daarna in samenwerking met Woodys Housing een plan gemaakt voor tijdelijke nieuwbouw aan de Juniusstraat in Delft. Na een no-go van de gemeente is in samenwerking met Woodys Housing gezocht naar andere lege kavels waar tijdelijke nieuwbouw mogelijk zou kunnen zijn. Tot op heden heeft dit tot niets geleid.

Verder is er in de tweede helft van 2020 gefocust op de contactlegging met veel nieuwe pandeigenaren en de gemeente Rijswijk. In Rijswijk is nog erg veel leegstand, dit kan kansen bieden voor 2021.

5 EXTERN

5.1 Promotie

In 2019 is een huisstijl ontwikkeld voor alle sociale mediakanalen van de stichting. In 2020 is ook de website van SHS Delft volledig omgezet naar deze huisstijl.

In 2020 heeft het bestuur besloten om SHS Delft pennen aan te schaffen om deze als relatiegeschenk in te kunnen zetten. Hierdoor wordt de naam van SHS Delft verspreid onder haar eigen netwerk. Ook hoopt de stichting dat haar naam op deze manier vaker blijft hangen doordat de pen bijvoorbeeld zichtbaar op tafel ligt.

SHS Delft is daarnaast ook ieder jaar bezig met het verkrijgen van meer zichtbaarheid, onder andere onder studenten. Dit jaar heeft de stichting voor het eerste een winactie georganiseerd om de naamsbekendheid onder studenten te vergroten. Dit bleek een groot succes en kan de komende jaren herhaald worden.

5.2 Kennisdeling

SHS Delft heeft als doel om kennis te delen met zowel onderwijs-gerelateerde groepen als niet-onderwijs-gerelateerde groepen. Zo heeft ze meerdere colleges gegeven aan studenten van verschillende opleidingen aan de TU Delft.

Daarnaast heeft het bestuur een presentatie gegeven bij het stadsgesprek over studentenhuisvesting. Hierbij waren ook de burgemeester, Marja van Bijsterveldt, en de rector van de TU Delft, Tim van der Hagen, aanwezig.

5.3 Contact externe partijen

Ieder jaar probeert de stichting contact te maken met nieuwe partijen en blijft ze contact onderhouden met bestaande relaties. Denk hierbij aan studentenbesturen, TU Delft, de burgemeester, gemeente Delft en meer!

Er is dit jaar veel energie gestoken in het opbouwen van een band met andere studentenbesturen en studentenhuisvester DUWO. Ook heeft het bestuur veel contact gehad met de contactpersoon bij Woodys Housing vanwege de samenwerking omtrent de plannen voor Juniusstraat 6.



Bezoek aan een woning van Woodys Housing



Afspraak met DUWO

6 CONCLUSIE

Ondanks dat het afgelopen jaar anders is verlopen vanwege het coronavirus, heeft de stichting goede stappen kunnen zetten. De stichting heeft veel energie gestoken in het uitbreiden van haar netwerk. In de loop van het jaar is dit haar vruchten gaan afwerpen. Ook is er veel contact geweest met nieuwe pandeigenaren en een nieuwe gemeente. Deze nieuwe contacten binnen de gemeente Rijswijk bieden kansen voor een mogelijk transformatieproject buiten Delft. In 2021 zal er hard gewerkt worden om dit contact verder uit te breiden

Daarnaast is het bestuur erg tevreden met de ontwikkelingen die plaatsgevonden rondom het plan voor de Juniusstraat 6. Het is erg jammer dat dit plan uiteindelijk niet uitgevoerd heeft kunnen worden. Wel heeft het bestuur hierdoor een goede band op kunnen bouwen met Woodys Housing. Het bestuur hoopt dat er in de toekomst wellicht nog een samenwerking met deze partij van de grond kan komen.

Tot slot zijn er in 2020 een groot aantal stappen gezet om de professionaliteit van de stichting te verbeteren. Er is een huisstijl ontwikkeld die in 2020 volledig is doorgevoerd. Hierdoor kan de stichting zich profileren als professionele organisatie.

SHS Delft kijkt terug op een bijzonder, maar geslaagd jaar. Het bestuur hoopt dat 2021 alleen maar meer moois met zich mee zal brengen, maar dat komt vast goed!