



Van zusterflat naar studentenbed:

Studenten transformeren leegstaand zorgvastgoed in studentenhuysvesting

Leegstaand vastgoed en een tekort aan studentenwoningen: in Delft zijn het de studenten zelf die van hun woningnood een transformatiedeugd maken. Een gesprek met **Liesbeth van Walsum**, voorzitter van **SHS Delft**, over het creatief oplossen van het woningtekort in de studentenstad.



Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting (SHS) Delft is in 2011 opgericht. "Doel van de stichting is het transformeren van vastgoed voor een periode van maximaal tien jaar," legt Liesbeth, Masterstudent Management in the Built Environment en sinds september vorig jaar bestuurslid van de stichting, uit. SHS Delft is zes jaar geleden ontstaan en gebaseerd op het idee van Stichting Tijdelijk Wonen (STW) in Utrecht.

Aansluiten op de vraag

Het valt Liesbeth op dat studentenhuisvesters zich vooral focussen op de ontwikkeling van zelfstandige studio-appartementen in het duurdere segment. "Daarmee wordt er een aanbod gecreëerd dat naar onze mening slechts gedeeltelijk aansluit bij de vraag. SHS Delft vindt het belangrijk om woningen met gemeenschappelijke voorzieningen te realiseren, waarbij de studenten faciliteiten als keukens en badkamers delen. Dat is niet alleen gezelliger, maar ook goed voor de persoonlijke ontwikkeling. Het feit dat wij zelf studenten zijn, onderscheidt ons hierbij van andere ontwikkelaars. Het is voor ons makkelijker om de wensen van de student goed in te schatten."

Overtuigen vastgoedeigenaren

SHS Delft ziet het 'overtuigen van vastgoedeigenaren van hun maatschappelijke taak rondom het reduceren van leegstand' als een van haar missiepunten. "De afgelopen jaren heeft leegstand ongekende pieken bereikt," legt Liesbeth het standpunt uit. "Daarbij is gebleken dat vastgoedeigenaren zich niet altijd geroepen voelen dit te reduceren. Dat heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat nieuwbouwprojecten financieel gezien meer opleveren. Ook zijn de mogelijkheden van transformatie nog vrij onbekend en is het een vrij 'moderne' optie. Tot voor kort was het kiezen voor nieuwbouw daarom niet meer dan logisch. Deze tijden zijn inmiddels veranderd,

het ons is gelukt om de voormalige zorgpanden - een voormalige broeder- en zusterflat en een voormalige psychiatrische kliniek - te transformeren tot een studentencomplex voor 277 inwoners, heeft te maken met het feit dat wij als stichting geen winstoogmerk hebben. In plaats daarvan focussen wij ons op de ervaring en op de toegevoegde maatschappelijke waarde van onze projecten."

Een andere reden voor het slagen van transformaties is de Crisis- en Herstelwet. "Hierdoor is het tegenwoordig mogelijk om via een verkorte procedure van acht weken de bestemming van een pand tijdelijk te ontheffen. Daartoe behoort ook de gewijzigde Leegstandswet, met voor de pandeigenaar het voordeel dat de rechten van de huurders na afloop van de transformatieperiode vervallen. Bovendien krijgt de eigenaar hierdoor de kans om gedurende die periode na te denken over een vervolgplan. Zo loopt de eigenaar niet het risico dat de huurders weigeren te vertrekken, en is het na de transformatieperiode mogelijk het pand te slopen, te verbouwen of permanent her te bestemmen."

Nieuwe plannen

Na tien jaar worden de twee studentencomplexen weer opgeleverd aan GGZ Delfland, legt Liesbeth uit. "Wij trekken ons dan in principe terug, mits een verdere samenwerking gewenst is. GGZ Delfland werkt momenteel aan een nieuw stedenbouwkundig plan voor het gebied. Het is nog onduidelijk of de flat en paviljoens gesloopt worden om ruimte te creëren voor nieuwbouw of volledig worden gerenoveerd."

Duurzame oplossing

De tijdelijke transformatie is volgens Liesbeth dan ook een duurzame oplossing voor leegstand. "De broeder- en zusterflat stond al tien jaar leeg, en een leegstaand pand is allesbehalve duurzaam. Tijdens het verbouwen voeren wij daarnaast

Circulair denken

SHS Delft maakt daarnaast ook gebruik van circulair denken. "Zo doen wij geen ingrepen die onomkeerbaar zijn en verdiepen wij ons momenteel in de ontwikkeling van circulaire producten voor zeer tijdelijke transformaties, met een doorlooptijd van twee tot vijf jaar. Dit onderzoek is ontstaan op verzoek van de gemeente, omdat het gewenst is een oplossing te vinden voor panden die tijdelijk leeg staan in verband met langdurige verkoopprocedures, omslachtige bestemmingsplanwijzigingen of de tijd die het kost om een definitief plan op te stellen."

De stichting legt bij dit onderzoek de focus op basisvoorzieningen als keukens en badkamers, bestaande uit losse onderdelen die onafhankelijk van elkaar vervangen kunnen worden en gemakkelijk kunnen worden verplaatst. "Het achterliggende idee is dat na afronding van het onderzoek leegstaande gebouwen zonder woonbestemming eenvoudig en snel getransformeerd kunnen worden. Dankzij de demontabele uitvoering kunnen die producten na de exploitatieperiode direct worden verplaatst naar het volgende complex."

Minimale ingrepen

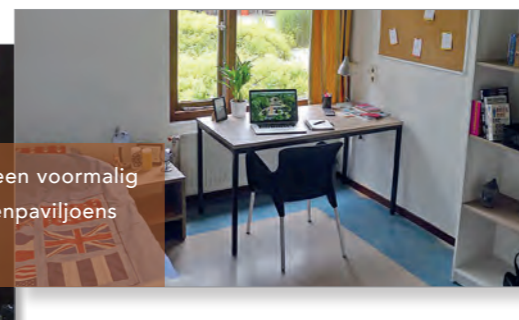
Een ander belangrijk punt bij de transformaties is de huurprijs voor studenten. "Deze is marktconform en ligt daarnaast onder het puntensysteem." Om dit te garanderen heeft SHS Delft er tijdens de bouw voor gezorgd dat de eerdergenoemde minimale ingrepen voldoende waren om de panden weer bewoonbaar te maken. "Daarnaast is dit ook afhankelijk van de business case en van de door de eigenaar gestelde huurprijs, iets waar wij vooraf over hebben onderhandeld. In de beheerfase treedt SHS Delft op als kwaliteitsbewaker, en zorgen wij ervoor dat de huurprijzen niet worden gemaximaliseerd en dat het beheer goed verloopt."

heid, maar ook aan supermarkten en kapperszaken die genieten van meer inkomsten. Niet iedereen is zich van dit soort dingen bewust, en wij hechten dan ook veel waarde aan het verspreiden van onze ervaringen op dat gebied." "Daarnaast hebben wij een expertsessie geleid over de toegevoegde waarde van tijdelijke transformatie van zorgvastgoed tijdens de Dag van het Zorgvastgoed, en hebben wij deze kennis gedeeld tijdens de Werkconferentie voor de Woonvisie Delft. Tenslotte geven wij vier keer per jaar gastcolleges bij verschillende studies waar projectontwikkeling en het bouwproces behandeld worden. Vaak vormt een college van SHS Delft daarbij de link tussen de theorie en de praktijk."

Richten op transformaties

SHS Delft merkt dat zij niet de enige is die oplossingen biedt voor de grote vraag naar studentenwoningen in Delft. "Desondanks kan er niet vanuit worden gegaan het tekort op korte termijn opgelost wordt. Er wordt momenteel veel bijgebouwd. Zo investeert DUWO in de ontwikkeling van nieuwe en gerenoveerde studentenwoningen aan de Noordelijke rand van de TU Campus. Een groot deel van deze woningen zal voor internationale studenten beschikbaar worden gesteld, aangezien hun aantallen de komende jaren flink zullen toenemen. Het overige deel zal uit zelfstandige studio's bestaan. Zulke ontwikkelingen tonen aan dat de economie weer aantrekt."

"Overigens is het wel spijtig dat de focus hierbij ligt op zelfstandige woningen. Dat is aantrekkelijk voor ontwikkelaars, omdat zij daar dankzij de huursubsidie hoge huurprijzen voor kunnen vragen. Wij voelen ons daarom geroepen om ons te blijven richten op het transformeren van leegstaand vastgoed tot tijdelijke studentenwoningen met gemeenschappelijke voorzieningen, waarbij we de studenten in de toekomst eventueel met andere doelgroepen zoals ouderen, kunnen combineren."



SHS Delft maakte van een voormalig GGZ-complex studentenpaviljoens Aan 't Verlaat in Delft.

maar de persoonlijke insteek van vastgoedeigenaren en -ontwikkelaars verandert niet per definitie direct mee. Zij willen immers hun voordelen behouden. Door deze partijen te overtuigen van de te behalen kansen, kan een maatschappelijke stichting als SHS Delft dit bewustzijn veranderen."

Broeder- en zusterflat

Met de oplevering van twee getransformeerde complexen van GGZ Delfland laat SHS Delft zien dat deze werkwijze daadwerkelijk resultaat oplevert. Liesbeth: "De reden dat

geen overbodig sloop- en bouwwerk uit. Door gebruik te maken van de al aanwezige materialen worden de ingrepen geminimaliseerd. Zo is de structuur nog intact, maar zijn er een aantal scheidingswanden geplaatst om meerdere slaapkamers te creëren. Verder is het reeds aanwezige sanitair bewaard gebleven, maar zijn er extra douches toegevoegd om de badkamers klaar te maken voor een grotere hoeveelheid bewoners."

Toegevoegde waarde

Naast de projecten richt SHS Delft zich ook op kennisontwikkeling. "In de kern betekent dit antwoord geven op de vraag: hoe maak je een pand met minimale ingrepen weer bewoonbaar," legt Liesbeth uit. "De ruimtelijke en technische aspecten vormen samen slechts een deel van die ervaring. Een ander deel heeft te maken met de toegevoegde waarde van transformatie. Zo is de impact van het getransformeerde zorgvastgoed erg merkbaar in de omgeving. Denk aan een verbeterde sociale controle wat heeft geleid tot meer veilig-

Trots

De resultaten die SHS Delft in de praktijk heeft laten zien maken Liesbeth trots: "Het is prachtig om te zien dat een stichting als SHS Delft met een studentenbestuur toch meedoet in de 'echte' wereld, en wij 277 studenten een dak boven het hoofd kunnen bieden. Ik voel een zekere trots wanneer ik merk dat wij serieus worden genomen en kunnen concurreren met andere projectontwikkelaars." ■