



Jaarverslag 2022

SHS Delft

VOORWOORD

In 2022 had het bestuur haar handen vol aan het project op de Polakweg in Rijswijk. Er zijn ambitieuze plannings gemaakt en er werd hard gewerkt om deze te behalen. Naast dit project werden ook de oude projecten nauw in de gaten gehouden. Er werd gekeken hoe deze verbeterd konden worden of er werden plannen voor de toekomst gemaakt. Er zijn nieuwe keuzes gemaakt in de organisatie van de stichting; zo is het wisselmoment van de penningmeester veranderd, is er een scheiding gemaakt in de twee functies vastgoed, naar een functie vastgoed en vastgoed acquisitie en werd het buddysysteem geïntroduceerd. Ook hadden de besturen 21 en 22 de ambitie gehad om SHS Delft meer bekendheid onder studenten te geven.

Na de twee jaar durende coronapandemie konden bestuursleden in 2022 eindelijk weer op kantoor werken als geheel. Desalniettemin belandde het land in 2022 in een financiële crisis en brak er oorlog uit in Oekraïne. Door deze twee oorzaken schoten de prijzen van (bouw)materialen, gas en elektriciteit omhoog. Hier moesten bestuursleden creatief mee omgaan.

Dit jaar stond voor de besturen in het teken van het project op de Polakweg. Er zijn ambitieuze plannings gemaakt, maar deze konden helaas niet waargemaakt worden. Wel zijn er grote stappen gemaakt binnen het transformatieproces zoals het tekenen van de intentie- en samenwerkingsovereenkomst, het opstellen van alle documenten voor de omgevingsvergunning, het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het kiezen van de aannemers.

Voor de bestaande projecten van SHS Delft is er echter niet minder aandacht geweest. Bij Abtswoude Bloeit! werden de leegstaande woningen van Pieter van Foreest opgevuld door Oekraïense vluchtelingengezinnen. Door de toevoeging van deze nieuwe doelgroep kwam er weer meer leven in de Woonkamer van de Wijk.

De besturen hebben veel geholpen bij het organiseren van evenementen in de Woonkamer van de Wijk en hebben geprobeerd zoveel mogelijk studenten hierbij te betrekken. Naast deze evenementen kwam ook minister van Volkshuisvesting, Hugo de Jonge, op referentiebezoek bij het project.

Door het jaar heen is het bestuur ook druk bezig geweest met de promotie van de stichting om onder andere de naamsbekendheid onder studenten te vergroten. Er zijn veel activiteiten voor studenten georganiseerd en dit zal in de toekomst nog vaker gedaan worden om de naamsbekendheid nog meer te vergroten. Afgelopen jaar bevielen de samenwerkingen met andere (studenten)organisaties erg goed.

Professionele partijen lijken steeds vaker bekend te zijn met de stichting. Bestuursleden worden steeds vaker gecontacteerd om advies te geven over leegstaande panden, woonvisies, strategieën voor de campus en nog meer. Dit is voor de stichting vaak een kans om de mening van studenten te laten horen.

Uiteindelijk hebben bestuur 21 en 22 enthousiast gewerkt aan de verschillende doelen die zij voor het jaar hadden gesteld. De besturen kijken met een tevreden blik terug op het afgelopen jaar. Niemand kan wachten tot het moment dat het project op de Polakweg haar deuren zal openen

Brenda Roelse
Bestuur 23 2022-2023

INHOUDSOPGAVE

1. Tijdsbeeld	p. 4
1.1 Coronacrisis	p. 4
1.2 Conflict Oekraïne	p. 4
2. Beleidsplan	p. 5
2.1 Beleidsdoel 1: Het vergroten van het portfolio van SHS Delft	p. 5
2.2 Beleidsdoel 2: Het delen van de kennis van SHS Delft	p. 5
2.3 Beleidsdoel 3: Het vergroten van de exposure van SHS Delft	p. 5
2.4 Beleidsdoel 4: De flexibiliteit van de stichting	p. 6
3. Intern	p. 7
3.1 Bestuur 21 en 22	p. 7
3.2 Advies Raad	p. 7
3.3 Raad van Toezicht	p. 8
3.4 De Kas-controlé Commissie	p. 8
4. Projecten	p. 9
4.1 Aan 't Verlaat	p. 9
4.2 Abtswoude Bloeit!	p. 9
4.3 Polakweg	p. 9
4.4 Acquisitie	p. 10
5. Extern	p. 11
5.1 Promotie	p. 11
5.2 Kennisdeling	p. 11
5.3 Contact externe partijen	p. 11
6. Conclusie	p. 12

1. TIJDSBEELD

Sinds in 2019 het coronavirus is uitgebroken, is er veel veranderd in de manier van werken dat nog steeds zijn invloed uitoefent in 2022. In 2022 is daarnaast een oorlog uitgebroken in Oekraïne. In dit hoofdstuk wordt kort toegelicht hoe dit tijdsbeeld invloed heeft gehad op het bestuur.

1.1 Coronacrisis

In het voorjaar van 2022 was het coronavirus eindelijk onder controle, maar in het werk waren de gevolgen nog steeds te merken. In het voorjaar zijn er nog vaak afspraken verzet door interne of externe personen met corona. Het resulteerde in drukke periodes voor de overige bestuursleden. Daarnaast moest er weer langzaam gekeken worden naar het inrichten van het 'nieuwe werken' na corona.

In 2022 is ondervonden dat veel externe partijen weer in persoon konden én wilden afspreken. Dit resulteerde in een lente waar er veel hybride gewerkt werd. Per partij en het soort gesprek werd gekeken of dit fysiek of online kon plaatsvinden. Waar een kennismaking persoonlijker voelt om op het kantoor af te spreken, zijn juist de korte updates handiger online. De stichting zal hier in de toekomst nog zeker mee spelen om dit te optimaliseren.

Intern heeft het bestuur ook gemerkt dat de trend van thuiswerken meer is blijven hangen. Soms kan het handig zijn om op een andere plek dan het kantoor te werken voor een dag, voor bijvoorbeeld het typen van verslagen. Hier kan goed de focus gehouden worden, zonder afleiding van anderen. Echter wordt het merendeel van de dag nog steeds met het gehele bestuur op kantoor gewerkt.

1.2 Conflict Oekraïne

Nadat de coronacrisis eindelijk onder controle was in het begin van 2022, kwam er een volgend conflict. Dit gaat om het conflict tussen Oekraïne en Rusland. Deze nieuwe ontwikkelingen hebben op verschillende manieren gevolgen gehad voor de projecten van SHS Delft. Zo heeft dit invloed gehad op de kosten en fasering in de bouw door de stijgende prijzen van (bouw)materialen, gas en elektriciteit. Door deze schaarste veranderde alle bouw -en materiaalprijzen bijna dagelijks en zo moesten de kostenplaatjes van de projecten vaak herzien worden.

Ook heeft het geresulteerd in een extra doelgroep bij het project Abtswoude Bloeit!, namelijk Oekraïense vluchtelingen. Waar het eerst alleen studenten, voormalig economische daklozen, ouderen en werknemers van Pieter van Foreest waren, leven er nu ook vluchtelingen uit Oekraïne in het gebouw. Samen met de verschillende partners heeft SHS Delft tijd gestoken in het goed laten landen van deze nieuwe bewoners. In totaal zijn er 19 woningen met Oekraïense gezinnen gevuld.

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. 2022 viel onder het meerjarenbeleid dat voor de jaren 2022-2024 is opgesteld.

2.1 Beleidsdoel 1: Het vergroten van het portfolio van SHS Delft

Naast het betrokken blijven van de bestaande projecten van de stichting, wil SHS Delft ook haar portfolio vergroten. In 2021 heeft SHS Delft een nieuw project opgestart aan de Polakweg en het doel in 2022 was om dit project op te leveren. Helaas is dit beleidsdoel niet gelukt, maar de volgende doelstellingen uit het jaarplan van 2022 zijn wel behaald door de stichting:

- ✓ De IOK en SOK tussen de gemeente Rijswijk en de pandeigenaren van de Polakweg zijn getekend.
- ✓ Het bestuur zal betrokken blijven bij haar bestaande projecten en hiervan de kwaliteit bewaken.
- ✓ Het bestuur zal de mogelijkheden bekijken en bespreken tot het verlengen van de termijnen van de bestaande projecten.
- ✓ Het bestuur heeft een ontwerpwedstrijd georganiseerd voor het ontwerp van de buitenruimte aan de Polakweg en de muurschildering bij Abtswoude Bloeit!.

2.2 Beleidsdoel 2: Het delen van de kennis van SHS Delft

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 die het bestuur in 2022 heeft uitgevoerd:

- ✓ Ten minste vier gastcolleges worden gegeven aan onderwijs gerelateerde instellingen, waarbij ten minste twee verschillende studierichtingen bezocht worden.
- ✓ Er is een expositie georganiseerd om de kennis die SHS Delft in de afgelopen projecten heeft vergaard te delen met een groot publiek.
- ✓ SHS Delft heeft de naamsbekendheid naar een andere stad uitgedragen door de mogelijkheid om twee presentaties te geven aan professionele, niet-onderwijs gerelateerde, groeperingen.
- ✓ Het bestuur heeft meer naamsbekendheid vergaard door langs te gaan op verschillende vastgoedevenementen.

2.3 Beleidsdoel 3: Het vergroten van de exposure van SHS Delft

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 een aantal behaalde stappen:

- ✓ Er is contact onderhouden met ten minste twee gemeentes om de werkwijze van SHS Delft bekend te maken.
- ✓ Het bestuur heeft meer exposure vergaard door het vergroten van haar volgers op LinkedIn en Instagram en het regelmatig plaatsen van artikelen.
- ✓ Er zijn tenminste zes activiteiten georganiseerd om de naamsbekendheid te vergroten.

- ✓ SHS Delft heeft binnen de OWee (Ontvangsweek Delft) de naamsbekendheid vergroot onder studenten.

2.4 Beleidsdoel 4: De flexibiliteit van de stichting

Doordat de fase waarin een bestuur zich begeeft binnen SHS Delft en de werkdruk die hierbij komt kijken heel wisselend is, is het beleid van het bestuur om te zorgen dat hier flexibel mee omgegaan kan worden. Dit heeft het bestuur in 2022 bereikt door onder andere de volgende punten:

- ✓ Er is tweemaandelijks een evaluatie over de verdeling van de werkdruk gehouden.
- ✓ Het buddysysteem is in 2022 geïntroduceerd, waarbij duidelijke afspraken zijn gemaakt wie de hoofd- en nevenverantwoordelijkheid draagt.

3. INTERN

3.1 Bestuur 21 en 22

Sinds 2021 bestaat het bestuur van SHS Delft uit vijf personen, in plaats van vier. Zoals voorgaande jaren wisselt het bestuur van SHS Delft twee keer per jaar. Halfjaarlijks wisselen de secretaris en voorzitter, in februari treedt de nieuwe penningmeester aan en in september 2022 zouden weer twee nieuwe bestuursleden vastgoed aantreden. Door de drukke fase van het project waar de stichting in zat, heeft het bestuur gekozen om Peter Baarda, voorheen penningmeester, te wisselen naar de functie van bestuurslid vastgoed.

Door deze functiewissel zal in de toekomst de zomerwissel bestaan uit de wissel van de functie secretaris/voorzitter, penningmeester en bestuurslid vastgoed en de winterwissel uit de wissel van de functie secretaris/voorzitter en bestuurslid vastgoed. Hierbij zal het bestuurslid vastgoed eerst meer gericht zijn op acquisitie en in de tweede helft van de bestuursperiode meer gefocust zijn op het begeleiden van de projecten.



Bestuur 21 (februari)

Voorzitter: Joost van Iersel
 Secretaris: Noor Zaat
 Penningmeester: Peter Baarda
 Bestuurslid vastgoed: Anouk Wijnant
 Bestuurslid vastgoed: Bauke Meijer



Bestuur 22 (september)

Voorzitter: Noor Zaat
 Secretaris: Brenda Roelse
 Penningmeester: Eveline Scheffel
 Bestuurslid vastgoed: Peter Baarda
 Bestuurslid vastgoed: Bas Jonker

3.2 Advies Raad

De Adviesraad bestaat uit de meest recent afgetreden bestuursleden van het voorgaande jaar en deze samenstelling wisselt elk halfjaar. Dit valt samen met de bestuurswissel van augustus en februari. De Adviesraad kan meestal een ander perspectief bieden op de lopende zaken. Dit komt doordat zij van een afstand meekijkt en tegelijkertijd zelf een jaar lang de stichting heeft gerund.



Bestuur 19 (februari)

Voorzitter: Mirthe Ebels
 Secretaris: Jelmar Broekman
 Penningmeester: Philip Chin-A-Pauw
 Bestuurslid vastgoed: Jasper Duijsens



Bestuur 20 (september)

Voorzitter: Jelmar Broekman
 Secretaris: Joost van Iersel
 Penningmeester: Philip Chin-A-Pauw
 Bestuurslid vastgoed: Anouk Wijnant
 Bestuurslid vastgoed: Bauke Meijer

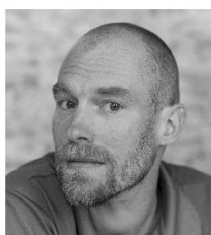
3.3 Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht van SHS Delft bestaat uit professionals uit de vastgoedwereld en heeft een controlerende functie binnen de organisatie. Zij is belast met het beoordelen en goedkeuren van beslissingen van het dagelijks bestuur. Ieder lid uit de Raad van Toezicht heeft een andere achtergrond, waardoor zij veel kennis uit verschillende sectoren van de vastgoedwereld bezitten.

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 Booij



Karel Sant

3.4 Kas Controle Commissie

De Kas Controle Commissie, bestaande uit de penningmeesters van de laatste twee besturen, komt minimaal twee keer per jaar bijeen met de penningmeester van het zittende bestuur. Deze commissie heeft als doel om de financiële situatie en administratie van de stichting te controleren en te beoordelen. Zij kijken hierbij naar de opgestelde resultatenrekening en balans van het afgelopen jaar, de begroting voor het komende jaar en de meerjarenbegroting. Tijdens deze bijeenkomsten kan de Kas Controle Commissie de penningmeester tevens van financiële adviezen voorzien.

Afgelopen jaar bestond de Kas Controle Commissie uit de volgende drie penningmeesters:



KCC-leden
Cedric Hietbrink
Penningmeester februari 2020-2021



Philip Chin-A-Pauw
Penningmeester februari 2021-2022



Peter Baarda
Penningmeester februari 2022

4. PROJECTEN

4.1 Studentencomplex Aan 't Verlaat - Delft

Planuitleg

De studentenflat Aan 't Verlaat is het eerste opgeleverde project van SHS Delft. Deze voormalige zusterflat van *GGZ Delftland* is na een periode van 10 jaar leegstand tijdelijk ontwikkeld tot studentenhuysvesting. Het tweede project wat hierna snel volgde, is de transformatie van de naastgelegen paviljoens. In deze twee projecten samen is plek voor 281 Nederlandse- en internationale studenten.

Partners

In 2022 heeft SHS Delft een goede samenwerking gehad met investeerpartij *Euroyal B.V.* en technisch beheerpartij *4-Freedom*. Ook is de relatie met *Klus9+*, werkzaam in het studentencomplex, nog altijd positief. SHS Delft is bij het studentencomplex Aan 't Verlaat actief betrokken gebleven als kwaliteitsbewaker om de belangen van de bewoners te behartigen.

Met *TU Housing* is goed samengewerkt met betrekking tot de wissel van de internationale studenten in de flat en paviljoens bij Aan 't Verlaat. Dit jaar is de informatie over de kamers vernieuwd, waardoor de woningen gemakkelijker gevuld leken te worden.

4.2 Abtswoude Bloeit! - Delft

Planuitleg

Abtswoude Bloeit! is het meest recente project waarbij SHS Delft de handen ineen heeft geslagen met de zorgorganisatie *Pieter van Foreest* en *Stichting PerspeKtief* om dit voormalige verzorgingstehuis te transformeren. In dit pand wonen studenten, ouderen, zorgpersoneel, cliënten van *PerspeKtief* en Oekraïense vluchtelingen samen.

Partners

Het contact met de initiatiefnemers van Abtswoude Bloeit! is dit jaar goed geweest; *Pieter van Foreest*, *Perspektief*, *CoJo Vastgoed* en *Cultuurhuis Delft*. Het project Abtswoude Bloeit! loopt tot ten minste 2024 en er wordt gekeken om het project met nog meer jaar te verlengen. Voor zowel de omwonenden als de nieuwe bewoners in het pand, de Oekraïense vluchtelingen, werden twee maandelijks overleggen georganiseerd met alle betrokken partijen om te evalueren of alles nog soepel verloopt.

Woonkamer van de Wijk

De Woonkamer van de Wijk is de ruimte op de begane grond van Abtswoude Bloeit!. Dit is een plek waar alle doelgroepen samen kunnen komen. Door *Cultuurhuis Delft* worden er regelmatig activiteiten georganiseerd. Wessel Klootwijk is sinds het najaar van 2021 de coördinator en programmamaker van de Woonkamer van de Wijk en in 2023 zal Suzanne Vissers zijn taken overnemen.

4.3 Polakweg - Rijswijk

Planuitleg

In 2022 heeft SHS Delft haar handen vol gehad aan het nieuwe project in Rijswijk aan de Polakweg. In totaal worden in het project 344 woningen voor studenten en studerende statushouders gerealiseerd. Hiervan bevinden zich 132 onzelfstandige studentenwoningen in Polakweg 13/ Volmerlaan 20, 128 in Polakweg 14-15 en 70 in de Polakweg 20-23 met hierbij ook 14 doorstroomwoningen. In alle panden wonen de studenten in groepen, die variëren tussen de 4 en 15 studenten per huis. Binnen het project zullen 30 studerende statushouders gehuisvest worden (ca. 10%), ongeveer 30% van de woningen zijn voor internationale studenten en de overige 60% zijn voor Nederlandse studenten

Partners

In 2022 is de intentieovereenkomst (IOK) en de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend. In 2023 zal SHS Delft aan de slag gaan met de omgevingsvergunning-aanvraag. Dit project heeft drie verschillende panden van verschillende eigenaren. De drie verschillende initiatiefnemers waar SHS Delft op het moment mee samenwerkt om het project te realiseren zijn *Rosewood Group*, *Swanenberg Vastgoed* en *Polakweg Beheer B.V.*

4.4 Acquisitie

Er is in 2022 besloten om tijdens het project op de Polakweg alvast opzoek te gaan naar een nieuw project. Zo kan er door elk bestuur gelijk weer door worden gegaan aan een nieuw project.

5. EXTERN

5.1 Promotie

Het bestuur heeft SHS Delft op verschillende manieren gepromoot in 2022. Naast het promoten van SHS Delft op verschillende sociaal mediakanalen en door middel van de vaste promotieartikelen en posters, zijn er veel evenementen georganiseerd. Door activiteiten op verschillende faculteiten te houden, heeft het bestuur geprobeerd zo veel mogelijk verschillende studenten te enthousiasmeren.

Het bestuur heeft een expositie georganiseerd en kon afwezig zijn achter een kraampje op de OWEE (Ontvangst week), de introductieweek voor alle aankomend eerstejaars aan de TU Delft.

Het bestuur is in 2022 relatief vaak onder de aandacht gebracht door derden. In het voorjaar is het gelukt om op verschillende media platforms over het project in Rijswijk te vertellen, namelijk bij Omroep West en TU Delta. Ook de Gemeente Rijswijk heeft meerdere berichten gedeeld, onder andere over het behalen van de subsidie en het tekenen van de intentieovereenkomst. De nieuwjaarsborrel en de muurschildering bij Abtswoude Bloeit! zijn op het nieuws verschenen in de Delft op Zondag.

5.2 Kennisdeling

SHS Delft heeft als doel om kennis te delen met zowel onderwijs-gerelateerde groepen als niet-onderwijs gerelateerde groepen. Het bestuur heeft meerdere colleges gegeven aan studenten van verschillende opleidingen aan de TU Delft en de Haagse Hoge School.

Het bestuur heeft daarbuiten ook haar kennis mogen delen aan verschillende professionele partijen. Zo is SHS Delft uitgenodigd om mee te praten met het landelijk netwerk kennissteden *Alliantie huisvesting*. Ook is SHS Delft gecontacteerd door *DAS Eindhoven* (De Ambitieuze Student), doordat zij en ambitie hebben om een soortgelijk initiatief als SHS Delft op te zetten in Eindhoven.

5.3 Contact externe partijen

Ieder jaar probeert de stichting contact te maken met nieuwe partijen en contact te onderhouden met bestaande relaties. Dit zijn onder andere studentenbesturen, de TU Delft, de gemeente Delft en de gemeente Rijswijk.

Er is dit jaar veel contact geweest met het opbouwen van een band met andere studenten- en studiebesturen. In samenwerking met *DSC* is een wijk clean-up georganiseerd en met *Stylos* en *SVD* is een muurschildering bij Abtswoude Bloeit! neergezet. Ook is samen met *Stylos* een 24 uren ontwerpwedstrijd georganiseerd voor het ontwerp van de buitenruimte bij de Polakweg.

6. CONCLUSIE

In 2022 heeft SHS Delft veel goeds opgebouwd. Het bestuur had haar handen vol aan het nieuwe project voor studentenhuisvesting aan de Polakweg in Rijswijk. Er werd hard gewerkt om de ambitieuze planning te behalen.

Naast het nieuwe project in Rijswijk is het bestuur erg tevreden met de ontwikkelingen die plaatsgevonden hebben rondom de bestaande projecten. Een nieuwe doelgroep die bij Abtswoude Bloeit! is gehuisvest en een gloednieuwe muurschildering op de gevel heeft er voor gezorgd dat er nieuw leven is ingeblazen in het project. Hierdoor kan de stichting met trots de kwaliteit blijven bewaken.

Tot slot zijn er in 2022 een groot aantal stappen gezet om de stichting op de kaart te zetten en zijn er nieuwe keuzes gemaakt in de organisatie van de stichting door de wisseling van de functies van het bestuur. Door vele evenementen en de mogelijkheden tot kennisdeling is de stichting bekender geworden onder de studenten, maar ook in de professionele wereld.

SHS Delft kijkt terug op een geslaagd jaar, die veel kansen biedt voor in de toekomst. Niemand kan wachten tot het moment dat het project op de Polakweg haar deuren zal openen!