

Geachte heer Van der Laar,

In februari is door ... en mijzelf,, een principeverzoek ingediend voor om dit leegstaande kantoorpand te verbouwen naar huisvesting voor studenten. Dit verzoek onder de naam WABO02888 is onlangs afgewezen op 11 maart 2021. We vrezen echter dat we ons idee niet goed over hebben overgebracht in dit verzoek. Het gaat nadrukkelijk om een tijdelijke situatie en niet om een definitieve transitie. In een periode tien jaar kan de exploitatie dekkend zijn, na die periode zal het pand terugkomen als kantoor. Uiteraard kunnen we ook andere periodes dan 10 jaar in ons voorstel betrekken. Middels dit document willen we u vragen of u mee wilt werken aan ons plan.

Wij zijn werkzaam voor respectievelijk De Waal Beheer en Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting Delft. SHS Delft is een stichting gerund door studenten van de TU Delft. In 2011 is de stichting opgericht met als doel om leegstaand (kantoor)vastgoed te transformeren naar studentenhuisvesting, in veel gevallen op tijdelijke basis. Op deze manier willen we twee problemen in een keer oplossen: leegstand en het tekort aan studentenkamers. Intussen is er middels drie projecten voor ruim 400 studenten een kamer gerealiseerd.

Bij SHS Delft staan we voor een aantal waardes die betrekking hebben op huisvesting van studenten. Zo zijn we van mening dat de meeste studenten behoefte hebben aan een onzelfstandige kamer waar zij dus met medestudenten een gemeenschappelijke ruimte delen. Shortstay en studio's zijn volgens ons niet de juiste manier om studentenhuisvesting aan te bieden. Alhoewel hier gemakkelijker winst uit te behalen valt, kiezen wij nadrukkelijk om dit niet te doen ter bevordering van de woonkwaliteit. Kamerprijzen zijn op basis van het puntensysteem en niet om geld te verdienen aan de schaarste.

De Waal Beheer heeft als vastgoedbeheerder eerder laten zien dat zij het maatschappelijke doel willen dienen. Zo hebben zij in het verleden onder andere het oude provinciehuis van Utrecht getransformeerd tot studentenhuisvesting en woonruimte gerealiseerd voor asielzoekers/statushouders.

Ons plan is om het pand intern te transformeren en het voor tien jaar te exploiteren als studentenhuisvesting. Zowel studenten van de TU Delft als van de verschillende hogescholen kunnen hier hun plek in Rijswijk vinden. Na tien jaar zal het pand weer haar oorspronkelijke kantoorfunctie kunnen verkrijgen aansluitend op de behoefte van FIXME. In die tien jaar zouden er dus twee generaties studenten een plek kunnen krijgen in de buurt van hun onderwijsinstelling. In totaal zullen er ruim vijftig kamers van behoorlijke grootte kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er gedurende de exploitatie ruim honderd studenten een woning kunnen krijgen én Rijswijk hun thuis mogen noemen.

Voor het beheer hebben we twee opties op het oog. Als eerste zijn we bekend met een beheerpartij, 4-Freedom, die ook actief is bij onze eerdere projecten in Delft. Daarnaast zien we DUWO als mogelijke beheerpartij. We zijn met DUWO in gesprek over de mogelijkheden voor een samenwerking. Met goed beheer door ervaren partners wordt overlast voorkomen.

We zijn van mening dat studentenhuisvesting in meerdere opzichten voordelig kan zijn voor Rijswijk. Als eerst zal er meer reuring zijn op het bedrijventerrein wat momenteel lijdt onder

enorme leegstand. De Waal Beheer verwacht de komende periode het pand niet te kunnen verhuren als kantoor. Dat biedt weinig ruimte voor investeringen in de staat van het pand. Stilstand is ook in dit geval achteruitgang. Het lijkt ons dan ook niet onverstandig om van de 50.000 vierkante meter leegstand in de Broekpolder en Hoornwijck een klein aandeel **tijdelijk** te transformeren.

Daarnaast zullen studenten zelf een goede toevoeging zijn. Zij kunnen niet alleen als katalysator dienen voor de levendigheid, maar ook voor de optie als vestigingslocatie van start- en scale-ups en andere bedrijven die samenwerken met de TU Delft of de omliggende hogescholen. De studenten brengen een extra groep hoogopgeleiden naar Rijswijk die na hun studie, wanneer zij bijvoorbeeld werkzaam zijn in de Plaspoelpolder, in de stad blijven wonen.

Ik wil u namens SHS en De Waal Beheer vragen of u mee wilt werken aan het plan voor Graag zouden we in een gesprek onze plannen en ideeën verder toelichten. Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

Namens SHS Delft en De Waal Beheer