

OPEN OPROEP: AANKOOP VAN STUDENTENHUISVESTING DOOR DE UNIVERSITEIT GENT

De UGent heeft de ambitie haar huidig aanbod aan studentenhuisvesting te vergroten, door het aankopen van extra studentenhuisvesting, met het oog op de verhuring van kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting aan haar studenten.

Hierbij ligt de primaire focus op het uitbreiden van het aanbod aan basiskamers (i.e. kamers met gedeelde voorzieningen), doch ook andere types van studentenhuisvesting zijn in scope voor zover deze voldoende omvang hebben.

1. JURIDISCH

De UGent heeft interesse in zowel het aankopen als (langlopend) inhuren van studentenhuisvesting. Deze marktraadpleging is gericht op de aankoop van studentenhuisvesting. Een tweede marktraadpleging, die simultaan aan deze marktraadpleging is gepubliceerd, is gericht op de huur van studentenhuisvesting.

2. TIMING

Deze marktraadpleging strekt ertoe studentenhuisvesting aan te kopen, die in de tijdspanne vanaf 15 augustus 2026 tot uiterlijk 15 augustus 2028 in gebruik kan worden genomen door de UGent.

3. TYPE GEBOUW EN KAMERS

De UGent heeft interesse in de aankoop van de totaliteit van een gebouw (of site van gebouwen) of een gebouwdeel, dat exclusief bestemd is tot studentenhuisvesting en waarbij het deel studentenhuisvesting één onlosmakelijk deel vormt dat zelfstandig kan functioneren (i.e. onder meer een aparte ingang e.d.m.).

Onder een gebouwdeel dient te worden begrepen een gebouw waarvan het gelijkvloers geen bestemming tot studentenhuisvesting of bijhorende faciliteit bv. fietsenstalling heeft.

Voor de eenvoud van tekst wordt hierna evenwel enkel gesproken over een “gebouw”.

De UGent heeft interesse in 2 types van gebouwen:

1. Gebouwen met een maximaal aantal basiskamers.

Basiskamers zijn kamers met een nettovloeroppervlakte van minimaal 12 m² en met gedeelde voorzieningen. Enkel gebouwen/gebouwdelen met minimaal 200 studentenkamers, waarvan minimaal 75% basiskamers komen in aanmerking.

2. Gebouwen met een mix van verschillende types studentenkamers.

Naast basiskamers kunnen ook andere types (comfortkamers of kamers met eigen sanitair en/of kitchenette of studio's) aanwezig zijn, zonder dat er een maximaal aantal basiskamers moet voorhanden zijn. Enkel gebouwen met minimaal 50 studentenkamers komen in aanmerking.

Het gebouw moet bovendien voldoen aan één van volgende karakteristieken op datum van indiening van het voorstel:

- reeds bestemd zijn voor studentenhuisvesting; of
- nog niet bestemd zijn voor studentenhuisvesting maar er bestaat reeds een concreet ontwerp en een concrete planning om de bestemming te wijzigen naar studentenhuisvesting; of
- een nog op te richten maar reeds voor studentenhuisvesting vergund gebouw; of
- een nog op te richten gebouw waarvoor reeds een concreet ontwerp voor studentenhuisvesting en een concrete planning bestaat.

4. LIGGING

De aangeboden studentenhuisvesting bevindt zich op het grondgebied van de stad Gent (m.i.v. de deelgemeenten).

De studentenhuisvesting bevindt zich op een met de fiets vlot te bereiken locatie alsook op een redelijke afstand van één of meerdere van de UGent-campusen te Gent.

Bij voorkeur is er eveneens een goede verbinding met het openbaar vervoer.

5. STAAT VAN DE STUDENTENHUISVESTING

De studentenhuisvesting moet minstens voldoen aan alle wettelijke, decretale en reglementaire minimumnormen en volledig conform de uitvoerbaar en definitieve omgevingsvergunning zijn opgericht.

De studentenhuisvesting moeten instapklaar zijn op moment van ingebruikname en minimaal aan volgende criteria voldoen:

- De studentenhuisvesting is in eindlaag geschilderd;
- De studentenhuisvesting is volledig schoongemaakt;
- De inrichting van de studentenkamers en de gemeenschappelijke voorzieningen is kwalitatief en is bestand tegen een intensief gebruik door studenten;
- De studentenkamers zijn gemeubeld. Minimaal dient volgende inrichting voorzien te zijn: bureel (min. 1.5 x 0.8 m), boekenrek (min. 2 lopende meter met legborden van min. 38 cm diep), bed (min. 0.9 x 2 m), kleerkast (min. 1 x 1.8 x 0.6 m), spiegel, plankje onder spiegel, handdoekendrager, 2 klerhaken, 1 gordijnrail.

6. INHOUDELIJKE VEREISTEN VAN DE VOORSTELLEN

Elk voorstel moet minimaal volgende bestanddelen bevatten opdat het voorstel als volledig kan beschouwd worden:

- Een beschrijving van het voorgestelde gebouw, m.i.v. de kamers (per type), afwerking en inrichting;
- Het aantal kamers per kamertype;
- Een beschrijving van de eventuele gebouwdelen die niet dienstig zijn als studentenhuisvesting, en dus niet aangeboden worden aan UGent;
- Aanduiding van de locatie en de bereikbaarheid met de fiets/het openbaar vervoer;
- De informatie die het mogelijk maakt te beoordelen of het gebouw (m.i.v. de kamers) voldoet aan de vereisten opgesomd in de marktraadpleging;
- Een beschrijving van de zakenrechtelijke toestand van het voorgestelde gebouw;
- De vooropgestelde datum van ingebruikname;
- De verkoopprijs van de studentenhuisvesting, opgesplitst in gebouwaandeel en grondaandeel en de bijhorende belastingen;
- Andere relevante verkoopvoorwaarden.

7. EVALUATIECRITERIA

De UGent behoudt zich het recht voor om enkel het (de) voor haar meest gunstige en volledig voorstel(len) in overweging te nemen en verder te onderhandelen met de indiener(s) ervan.

Met een “volledig” voorstel wordt bedoeld elk gebouw/gebouwdeel dat wordt aangeboden en dat minstens voldoet aan de criteria opgenomen onder punten 2 t.e.m. 6 en 8 en 9 van deze marktraadpleging. Een voorstel kan niet bestaan uit het aanbod tot aankoop van meerdere gebouwen, tenzij ze op eenzelfde site gelegen zijn. Indien meerdere gebouwen worden aangeboden die niet op eenzelfde site gelegen zijn, dienen hiervoor afzonderlijke voorstellen per gebouw te worden ingediend.

Onder de term “meest gunstige” dient o.a. te worden begrepen: de aankoop van kamers waarbij de ingebruikname valt binnen de vermelde tijdspanne, aan een prijs die in een gunstige verhouding staat tot de kwaliteit van de kamers en bijhorende accommodatie alsook de technische voorzieningen, ondersteuning, locatie enz.

De voorstellen zullen bijgevolg worden beoordeeld per gebouwtype (zie punt 3), op basis van volgende evaluatiecriteria (in volgorde van belangrijkheid opgesomd alsook in die zin te beoordelen):

1. de gemiddelde kostprijs per kamer (i.e. de verkoopprijs van het gebouw en de gronden, vermeerderd met de bijhorende belastingen, gedeeld door het aantal kamers);
2. de bereikbaarheid van één of meerdere van de UGent- campussen met de fiets en het openbaar vervoer.

8. VORMVEREISTEN

De voorstellen moeten digitaal worden ingediend in een met e-ID ondertekende PDF-versie.

9. INDIENING VOORSTELLEN

De voorstellen moeten verstuurd worden per e-mail (met ontvangstbevestiging) naar het volgende adres: ruben.leupe@ugent.be.

De voorstellen moeten uiterlijk 30 mei 2025 om 10 uur worden ingediend.

10. CONTACTGEGEVENS CONTACTPERSOON UGENT

Geïnteresseerden kunnen met vragen terecht bij de heer Francis Ascoop, hoofd Huisvesting:

- per mail: Francis.Ascoop@UGent.be;
- per telefoon: 09 264 71 08.

11. EVALUATIE VOORSTELLEN

UGent zal in de eerste plaats nagaan of de voorstellen tijdig werden ingediend en volledig zijn. UGent kan eventueel overwegen om bijkomende informatie op te vragen in geval van onvolledigheid of onduidelijkheid.

Voorstellen die niet tijdig of naar voormeld e-mailadres zijn verstuurd, zullen hoe dan ook onregelmatig worden bevonden en zullen niet verder in aanmerking worden genomen.

UGent behoudt zich het recht voor om regularisatie van de voorstellen toe te laten voor zover de regularisatie wel degelijk tot uitvoerbare verbintenissen zal leiden, alsook voor zover de gelijke behandeling met de overige indieners niet in het gedrang komt.

Vervolgens worden de voorstellen beoordeeld in het licht van hogervermelde evaluatiecriteria. UGent kan in dat verband overwegen om de indieners uit te nodigen om het voorstel nader toe te lichten.

UGent behoudt zich het recht voor om aan de indieners te vragen een aangepast voorstel in te dienen.

Vervolgens zal UGent overgaan tot het nemen van een beslissing.

De UGent behoudt zich daarbij het recht voor om geen enkel voorstel te aanvaarden, zonder zij verplicht is dit te motiveren. Anderzijds behoudt de UGent zich het recht voor om één of meerdere voorstellen te aanvaarden.

UGent zal in ieder geval de genomen beslissing schriftelijk aan de indieners communiceren.

De overeenkomst wordt slechts gesloten zodra de finale koopovereenkomst is ondertekend. Tot op dat ogenblik is de UGent op geen enkele wijze gebonden.

12. VARIA

Samen met deze marktraadpleging betreffende de aankoop van studentenhuisvesting, zal een marktraadpleging betreffende de huur van studentenhuisvesting door UGent gebeuren. Eenzelfde gebouw mag in beide marktraadplegingen worden voorgesteld door de indiener.