

OPEN OPROEP: HUUR VAN STUDENTENHUISVESTING DOOR DE UNIVERSITEIT GENT

De UGent heeft de ambitie haar huidig aanbod aan studentenhuisvesting te vergroten, door het langdurig inhuren 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 huur van studentenhuisvesting. Een tweede marktraadpleging, die simultaan aan deze marktraadpleging is gepubliceerd, is gericht op de aankoop van studentenhuisvesting.

Er zal een huurovereenkomst naar gemeen huurrecht worden afgesloten. Een huurovereenkomst opgemaakt door de UGent zal beschikbaar zijn bij aanvang van de bespreking van de voorstellen die regelmatig zijn bevonden.

2. HUURPERIODE EN TIMING

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een huurperiode van 20 jaar. Een optionele verlenging na deze initiële huurperiode behoort tot de mogelijkheden en zal deel uitmaken van afzonderlijke onderhandeling tussen beide partijen.

Deze marktraadpleging strekt ertoe studentenhuisvesting te huren, die in de tijdspanne vanaf 15 augustus 2026 tot uiterlijk 15 augustus 2028 in gebruik kan worden genomen door de UGent, waarbij elk huurvoorstel dient uit te gaan van een aanvang van de huur op 15 augustus.

3. TYPE GEBOUW EN KAMERS

De UGent heeft interesse in de huur 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 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 minimaal 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 studentenhuysvesting; of
- nog niet bestemd zijn voor studentenhuysvesting maar er bestaat reeds een concreet ontwerp en een concrete planning om de bestemming te wijzigen naar studentenhuysvesting; of
- een nog op te richten maar reeds voor studentenhuysvesting vergund gebouw; of
- een nog op te richten gebouw waarvoor reeds een concreet ontwerp voor studentenhuysvesting en een concrete planning bestaat.

4. LIGGING

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

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

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

- De studentenhuysvesting is in eindlaag geschilderd;
- De studentenhuysvesting 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 kleeerhaken, 1 gordijnrail.

6. EXPLOITATIE EN ONDERHOUD

De UGent organiseert zelf de exploitatie (i.e. verhuur aan studenten). Er komt geen huurovereenkomst tussen de verhuurder en de studenten tot stand.

Onderhoud en herstellingen: de contractuele tenlastelegging gebeurt conform het uitvoeringsprotocol dat alle verhuurders- en huurderonderhoud ten laste van verhuurder legt, mits betaling door de huurder van een onderhoudsforfait.

De UGent legt de uitvoering van alle (bouwkundig en technisch) onderhoud en herstellingen bij de verhuurder, dit omwille van het feit dat het voor de UGent niet evident is het huurdersonderhoud uit te voeren in een extern gebouw, waarvan zij onvoldoende kennis heeft met de technische installaties.

In het huurvoorstel dient daartoe de prijs voor het onderhoudsforfait (totaalkost per maand) vermeld te worden.

7. INHOUDELIJKE VEREISTEN VAN DE VOORSTELLEN

Elk voorstel moeten 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 aankondiging;
- Een beschrijving van de zakenrechtelijke toestand van het voorgestelde gebouw;
- Een voorstel van aanvang van de huurovereenkomst;
- Een voorstel van de maandelijkse huurprijs (i.e. huurprijs voor het volledige gebouw m.u.v. de gebouwdelen die niet behoren tot de studentenhuisvesting);
- Een voorstel van de maandelijkse kostenforfait;
- Andere relevante huurvoorwaarden.

8. EVALUATIECRITERIA

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

Met een “volledig” voorstel wordt bedoeld elk gebouw dat wordt aangeboden en dat minstens voldoet aan de criteria opgenomen onder punten 2 t.e.m. 7 en 9 en 10 van deze marktraadpleging.

Een voorstel kan niet bestaan uit het aanbod tot huur 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 huur 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 huurprijs van het gebouw, vermeerderd met de maandelijkse prijs voor het onderhoudsforfait, gedeeld door het aantal kamers);
2. de bereikbaarheid van één of meerdere van de UGent- campussen met de fiets en het openbaar vervoer.

9. VORMVEREISTEN

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

10. INDIENING VOORSTELLEN

De voorstellen moeten verstuurd worden per e-mail (met ontvangstbevestiging) naar het volgende adres: Ruben.Leupe@UGent.be.

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

11. 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.

12. 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 huurvoorstellen 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 toe te lichten.

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

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 huurovereenkomst wordt slechts gesloten zodra de definitieve contractdocumenten zijn ondertekend. Tot op dat ogenblik is de UGent op geen enkele wijze gebonden.

14. VARIA

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