Prospectie naar onroerend goed

voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne

**Opname door [publieke dienst] van woningen of kantoren voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.**

# Doel

Volgens maximale prognoses zou België 200.000 vluchtelingen kunnen opnemen vanuit Oekraïne. Het Vlaams Gewest moet, in het kader van zijn bevoegdheden op het gebied van huisvesting, kunnen voorzien in een tijdelijke huisvestingsoplossing op langere termijn voor 60% van hen, d.w.z. 120.000 mensen. Dit is niet evident te vinden. Daarom is het noodzakelijk om ook alternatieve en tijdelijke oplossingen.

Daarom onderzoekt het Gewest elk voorstel voor een plaats met capaciteiten huisvesting van groter belang, of deze plekken nu in eerste instantie bedoeld zijn voor huisvesting of het nu gaat om kantoorruimte of andere herontwikkeling.

# Karakteristieken

De gezochte locaties dienen zoveel mogelijk over de volgende kenmerken te beschikken:

* Vrij en snel beschikbaar.
* Over voldoende collectieve opvangcapaciteiten beschikken.
  + Minimum voor 30 personen;
  + Een bruto oppervlakte van ongeveer 22 m² per persoon;
* Een goede ligging (idealiter in het centrum van de stad of de gemeente) en in de buurt van openbaar vervoer;
* een buitenruimte (indien mogelijk).

Aan de hand van onderstaande tabel kan je een schatting maken van het aantal personen dat kan worden ondergebracht op een locatie. Deze aantallen zijn op geen enkele manier bindend.

Voorbeeld:

Als er **30 opvangplaatsen** kunnen ingericht worden heeft het gebouw een minimale netto vloeroppervlakte van ongeveer 520 m² (excl. circulatieruimte) en beschikt het over 1 toiletruimte met 4 toiletten, 1 doucheruimte met 4 douches, 1 wasruimte voor minstens 2 wasmachines, 1 keuken, 1 eetruimte, 1 polyvalente ruimte, 4 ruimten voor ondersteunende functies (60 m²) en zijn de andere ruimten in te delen als 7 tot 8 afsluitbare slaap- en leefruimten. Als de ruimten niet aanwezig zijn, zullen ze worden geïnstalleerd.

De circulatieruimte kan ingeschat worden tussen 20 tot 40% van de netto oppervlakte, afhankelijk van de configuratie van het gebouw (veel gangen, trappen) wat resulteert in ongeveer 670 m² bruto oppervlakte.

Bij voorkeur is er ook buitenruimte beschikbaar van minimaal ongeveer 80 m².

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Type ruimte** | **m²/pers** | **minimale m² per ruimte** | **max aantal personen per ruimte** | **minimale m² voor 30 personen** | **aantal ruimten** |
| **Private ruimten** |  |  |  |  |  |
| Slaapruimte en leefruimte | 10 |  |  | 300 | 7,5 |
| **Collectieve ruimten** |  |  |  |  |  |
| Doucheruimte | 0,5 |  | 32 | 15 | 1 |
| *douche* |  |  | *8* |  | *4* |
| Toiletruimte | 0,5 |  | 32 | 15 | 1 |
| *toilet* |  |  | *8* |  | *4* |
| Wasruimte | 0,2 | 6 | 72 | 6 | 1 |
| Keuken/kitchenette | 0,8 | 8 | 12 | 24 | *3* |
| Eetruimte | 1 | 16 | 64 | 30 | 1 |
| Polyvalente ruimte | 2 | 18 | 72 | 60 | 1 |
| **Ondersteunende ruimten** |  |  |  |  |  |
| Medische post |  | 9 |  | 9 | 1 |
| Onthaal- en wachtruime |  | 30 |  | 30 | 1 |
| Sociale dienst |  | 14 |  | 14 | 1 |
| Logistiek | 0,5 | 3 |  | 15 | 1 |
| **Subtotaal** |  |  |  | **518** |  |
| **Circulatieruimte** |  | **30%** |  | **155** |  |
| **Totale gebouwoppervlakte** |  |  |  | **673** |  |
| **Buitenruimten** |  |  |  |  |  |
| Afvalruimte |  | 6 | 30 | 6 | 1 |
| Polyvalente buitenruimte | 2 | 32 | 250 | 60 | 1 |
| Fietsenstalling |  | 10 | 30 | 10 | 1 |
| **Totale buitenoppervlakte** |  |  |  | **76** |  |

# Financieel voorstel

[publieke dienst] overweegt een ingebruikname in de vorm van bezetting ter bede. De vergoeding wordt bepaald door de aanbieder, op voorwaarde dat deze de marktprijzen niet overschrijdt.

De vergoeding heeft tot doel de huur, alle lasten en alle onroerend goed- en gewestbelastingen tijdens de gebruiksperiode te dekken, evenals, indien van toepassing, de kosten voor de inrichting en/of het verstrekken van nodige aanvullende informatie.

De vergoeding wordt als volgt geformuleerd:

X € vergoeding / m² / maand

Het staat u vrij om de vergoeding per item uit te splitsen om het leesbaarder te maken (bijvoorbeeld opgesplitst in het aandeel huur, lasten, belastingen, etc.).

[publieke dienst] zal met elke aanbieder de mogelijkheden onderzoeken om het aangeboden onroerend goed te gebruiken. [publieke dienst] zal onderhandelen over de mogelijke overname van:

* aspecten met betrekking tot de conformiteit van het onroerend goed met de wetgeving;
* de benodigde uitrusting voor bewoning (keukens, badkamers, scheidingswanden, etc.);
* de mogelijkheden van belastingvrijstelling.

# Criteria

Om in aanmerking te komen, zal het voorgestelde gebouw (of deel van een gebouw) worden gescreend op basis van volgende criteria:

* De vraagprijs.
* Is het direct beschikbaar?
* Zijn de aanwezige voorzieningen geschikt voor langdurige bewoning van 30 of meer personen?
* Is het zo ingericht en gemeubileerd dat het direct bewoonbaar is?
* Is er voldoende opvangcapaciteit (minimum 30 personen en 600 m²)?
* Is het goed geschikt voor bewoning tav de verwachtingen naar gezondheid en veiligheid?
* Is het goed opdeelbaar in afzonderlijke ruimten?
* Kunnen er voldoende voorzieningen geïnstalleerd worden (toiletten, douches, keukens, kantines, etc.)
  + per 30 personen minstens 4 douches, 4 WC’s, 1 à 2 keukens.
* Kunnen de noodzakelijke werken die nodig zijn om het gebouw in orde te stellen binnen de 3 maanden uitgevoerd worden?
* Kan het goed minimum voor een periode van 6 maanden ter beschikking gesteld worden (maximaal beoogd: 36 maanden)?
* Heeft het goed een goede ligging ten opzichte van lokale voorzieningen en een goede bereikbaarheid tav het openbaar vervoer?
* Is de vergoeding (huur, lasten, belastingen) aanvaardbaar in vergelijking met andere beschikbare gebouwen?
* Zijn er bestaande onderhoudscontracten; zo ja wie is de uitvoerder, wat is de looptijd?
* Zijn de vergunning(en) in orde?
* Zijn er plannen beschikbaar?
* Is er een EPC/EPB-attest voorhanden?
* Zijn de relevante attesten / keuringen beschikbaar?

# Aanbieding

Voor de aanbieding van een locatie, dat waarschijnlijk aan de verwachtingen zal voldoen, wordt gevraagd zo spoedig mogelijk en uiterlijk op [dag maand] 2022 om 23.59 uur een dossier te bezorgen ter attentie van [naam voornaam, titel, afdeling, email].

Het dossier omvat:

* Naam van de aanbieder;
* Een beschrijving van de voorgestelde locatie(s) incl. foto’s en grondplannen;
* Informatie om de naleving van de hierboven genoemde criteria te beoordelen;
* Informatie betreffende voormalig gebruik, eventueel informatie betreffende duur van leegstand;
* Overzicht van de bestaande onderhoudscontracten;
* Een indicatie van de datum van beschikbaarheid en de mogelijke duur van de bezetting;
* Een duidelijk zicht op de eigendomssituatie en de vergunningen van het aangeboden goed;
* Een financieel voorstel.

# Vervolg van de procedure

Indien de voorgestelde locatie voldoet aan de gewenste karakteristieken (in punt 2) en criteria (in punt 4) zal een eerste bezoek aan de locatie worden georganiseerd.

De aanbieder van wie de locatie best voldoet, zal worden uitgenodigd om de vergoeding en verdere afspraken te formaliseren.

Als een pand door de eigenaar en eventuele makelaars wordt aangeboden, zal er rechtstreeks met de eigenaar contact worden opgenomen. Indien het pand door meerdere makelaars, maar niet door de eigenaar, wordt aangeboden, worden alle makelaars gecontacteerd.

De niet-realisatie van het project/inhuring kan niet leiden tot enige schadevergoeding in hoofde van [publieke dienst].