

Technische Universiteit Eindhoven, Postbus 513, 5600 MB Eindhoven



Datum
10 maart 2026

Referentie
PCM2026/10041-VS

Procurement
& Contract Management

Navigatieadres:
De Zaale, Eindhoven

www.tue.nl

Vraagspecificatie

Studentenhuisvesting terrein Hondsheuvels

voor de

Technische Universiteit Eindhoven

Inhoudsopgave

1	Uitgifte grond middels huur.....	3
2	Bouwvergunning en bestemmingsplanwijziging	4
3	Bouwplicht en Verhuurgerede oplevering gebouw door Opdrachtnemer	4
4	Uitstraling.....	4
5	Inrichting gebouw	4
6	Nutsvoorzieningen	4
7	Terrein.....	4
8	Fietsenstalling, parkeren, vuilafvoer	4
9	Exploitatie	4
10	Teruglevering terrein.....	6

Inleiding

De vraag naar studentenhuysvesting in Eindhoven blijft groot. Om studenten een goede landing in de regio te bieden, zet de TU/e daarom in op het realiseren van geschikte studentenhuysvesting. Daarmee versterken wij zowel de studentenwoningmarkt als de groeiambities van de regio, waar talent de basis vormt voor de economische en innovatieve kracht van Brainport. Daarom zoeken wij voor de komende 15 jaar naar realiseerbare oplossingen voor geschikte studentenhuysvesting op korte termijn.

De opdracht

De opdracht betreft financieren, ontwikkelen, realiseren en exploiteren van studentenhuysvesting op het terrein van de TU/e, direct ten noorden van gebouw Vector. Een belangrijk uitgangspunt van de opdracht is dat de Opdrachtnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering, het ontwerp, de realisatie, het bouwrijp en woonrijp maken van het terrein en aanleg van benodigde voorzieningen als ook de exploitatie van de studentenhuysvesting. Het exploitatierisico komt dus geheel bij de Opdrachtnemer te liggen.

Ten behoeve van deze realisatie en exploitatie zal de TU/e grond in huur uitgeven voor een periode van 15 jaar startend vanaf Verhuurgerede oplevering. Het terrein dat beschikbaar wordt gesteld is opgenomen in Bijlage 1, Gebiedsaanduiding Studentenhuysvesting terrein Hondsheuvels.

Uitgangspunten

Belangrijke doelstellingen en uitgangspunten:

- Tijdige realisatie en succesvolle exploitatie van minimaal 750 wooneenheden voor studentenhuysvesting voor rekening en risico van de Opdrachtnemer;
- Geen financiële bijdrage van de TU/e en geen garanties of zekerheidsstelling door de TU/e.
- Tijdig beschikbaar komen van geschikte wooneenheden voor studenten (bachelor/master/exchange, PhD-ers en Engd-ers) van de onderwijsinstellingen in Eindhoven;
- Bijdragen aan het welzijn van de bewoners door communitybuilding.

Dit betekent ook dat kosten voor bovenwijkse voorzieningen van de gemeente Eindhoven voor rekening van Opdrachtnemer komen. Waarschijnlijk zal een anterieure overeenkomst met de gemeente moeten worden afgesloten.

Voor de Opdrachtnemer zullen de volgende ontbindende voorwaarden van toepassing zijn:

- Tijdige afronding van de ruimtelijke procedure met de gemeente Eindhoven;
- Tijdige beschikbaarheid van voldoende NUTS-voorzieningen of alternatieve vormen van energieopwekking.

Opdrachtnemer dient echter wel aantoonbaar te maken dat een niet tijdige afronding van de ruimtelijke procedure en/of geen tijdige beschikbaarheid van voldoende NUTS-voorzieningen niet aan hem te verwijten valt.

Voor de opdracht gelden onderstaande randvoorwaarden:

1 Uitgifte grond middels huur

Uitgangspunt is verhuur van de grond. De hoofdregel is dat verhuur van grond in beginsel vrijgesteld van btw is, tenzij geopteerd kan worden voor belaste verhuur. De periode van de verhuur van de grond is in principe 15 jaar na Verhuurgerede oplevering van de gebouwen. Na deze initiële periode bestaat, in wederzijds overleg, een mogelijkheid tot verlenging van de huurperiode met 5 jaar. Eventueel kan daarna nog met wederzijds goedvinden verder verlengd worden met een periode van telkens 1 of, in onderling overleg, 2 jaar. De Opdrachtnemer is een huur per jaar verschuldigd van 250 Euro per wooneenheid (prijspeil 2026, indexering conform Concessieovereenkomst), exclusief eventuele btw, indien en voor zover deze verschuldigd mocht zijn. Opdrachtnemer moet zelf zorgdragen voor het bouwrijp en woonrijp maken van de grond.

2 Bouwvergunning en bestemmingsplanwijziging

Oprachtnemer is zelf verantwoordelijk voor bouwvergunning en bestemmingsplanwijziging en eventueel andere benodigde vergunningen, inclusief alle vooronderzoeken zoals bijvoorbeeld Flora en Fauna, Archeologisch, Milieu hygiënisch Bodemonderzoek.

Wel willen zowel de gemeente Eindhoven als de TU/e hierbij ondersteunen en hebben hiervoor capaciteit vrijgemaakt.

3 Bouwplicht en Verhuurgerede oplevering gebouw door Opdrachtnemer

Uiterlijk 15-07-2028 dienen de gebouwen verhuurgereed te zijn opgeleverd. Verhuurgerede oplevering betekent dat de wooneenheden geschikt zijn voor bewoning en de voor bewoning benodigde gemeenschappelijke ruimtes en overige voorzieningen gebruiksklaar zijn opgeleverd.

4 Uitstraling

Het ontwerp van de gebouwen en de nadere inrichting van de openbare ruimte eromheen moeten worden afgestemd met de Kwaliteitscommissie van de TU/e, vooruitlopend op ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Eindhoven.

5 Inrichting gebouw

Naast minimaal 750 wooneenheden dient in het gebouw of de gebouwen minimaal 750 m2 aan gemeenschappelijke ruimtes, gericht op communitybuilding te zijn voorzien

6 Nutsvoorzieningen

Voor wat betreft de nutsvoorzieningen geldt dat de Opdrachtnemer volledig zelf verantwoordelijk is voor aansluiting op het openbare net en voor levering van elektriciteit, water en glasvezel.

Indien levering van voldoende elektriciteit problematisch is, dient de Opdrachtnemer op zoek te gaan naar alternatieve voorzieningen waarbij het uitgangspunt is dat deze niet kostenverhogend werken voor de bewoners ten opzichte van de reguliere elektriciteitstarieven. Een alternatieve voorziening moet worden goedgekeurd door de Opdrachtgever en, afhankelijk van de gekozen voorziening, met de gemeente Eindhoven.

7 Terrein

De TU/e stelt grond ter beschikking 'as is'. Alle benodigde boven- en ondergrondse infrastructuur (zoals riolering, watergangen en waterberging), bouwwegen en kabels en leidingen dienen door de Opdrachtnemer zelf en voor eigen rekening en risico te worden aangelegd.

Opdrachtnemer dient zelf te zorgen voor inrichting van het terrein (het gehele perceel zoals aangeduid in de Bijlage Gebiedsaanduiding), zoals het bouwrijp en woonrijp maken, het aanbrengen van verharding, erven en entrees, alsmede van randbeplanting, openbare verlichting en dergelijke, alsmede voor aansluiting op de openbare weg. Ook de plaatsing van het gebouw(en) op het terrein is de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer, alsmede de verplichtingen volgend uit paragraaf 8 (Fietsenstalling, parkeren, vuilafvoer).

8 Fietsenstalling, parkeren, vuilafvoer

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor aanleg van voldoende fietsenstalling, dan wel in het gebouw, dan wel op het uitgegeven terrein (op voorwaarde dat dit niet tot verrommeling leidt), voldoende laad- en losgelegenheid (minimaal 2 busjes tegelijkertijd) en postkastvoorziening. Uitgangspunt is dat

Opdrachtnemer verantwoordelijk is voor het voldoen aan de parkeernorm van de gemeente Eindhoven.

Voor de Inschrijving dient Opdrachtnemer ten minste rekening te houden met de realisatie van 25

parkeerplaatsen op het uitgegeven terrein. De Opdrachtnemer is tevens verantwoordelijk voor voldoende

voorziening voor vuilafvoer en dient hiervoor ondergrondse containers te plaatsen op het uitgegeven terrein in overleg met de gemeente Eindhoven.

9 Exploitatie

- A. Uitgangspunt is dat de door Opdrachtnemer te realiseren wooneenheden zullen worden verhuurd aan studenten (bachelor/master/exchange), PhD-ers en Engd-ers) van de onderwijsinstellingen in Eindhoven.

- B. Opdrachtnemer mag de wooneenheden uitsluitend verhuren aan personen die als student (bachelor/master/exchange), PhD-er of EngD -er zijn ingeschreven bij een onderwijsinstelling in de gemeente Eindhoven en derhalve aantoonbaar daadwerkelijk studeren (of onderzoek doen), met inachtneming van het bepaalde onder E van deze paragraaf.
- C. Opdrachtnemer dient op eerste verzoek van TU/e bewijs van inschrijving aan een wettelijk erkende onderwijsinstelling van iedere huurder aan TU/e over te leggen. Wanneer blijkt dat een huurder niet (meer) aan deze eis voldoet, is Opdrachtnemer gehouden op eerste verzoek van TU/e de betreffende huurovereenkomst per direct te beëindigen en de wooneenheid alsnog aan een bachelor/master/exchange student, PhD-ers of EngD-er die voldoet aan voormelde vereiste van inschrijving te verhuren, met inachtneming van het gestelde onder E. Een en ander onverminderd de plicht van Opdrachtnemer om zelf actief te monitoren of verhuurders nog voldoen aan de vereisten onder B.
- D. Voorafgaand aan de Verhuurgerede oplevering zal TU/e 750 (of meer, gelijk aan het aantal eenheden indien er meer eenheden worden voorzien) potentiële huurders die voldoen aan het vereiste onder B van dit artikel aandragen, welke als eerste de gelegenheid krijgen om te huren. Dit zal TU/e doen door middel van verstrekking van namen en emailadressen van betreffende potentiële huurders. Echter, bovenstaande geldt alleen bij Verhuurgerede oplevering van het complex aan het begin van een collegejaar in juli.
- E. Indien een wooneenheid vrijkomt geldt onderstaande volgorde:
1. Opdrachtnemer biedt TU/e de gelegenheid een potentiële huurder die voldoet aan de vereisten onder B aan te dragen, welke als eerste de gelegenheid krijgt om te huren. TU/e zal hierbij afstemmen met de onderwijsinstellingen in Eindhoven;
 2. Opdrachtnemer biedt TU/e de gelegenheid om wooneenheden voor een door TU/e te bepalen periode te huren;
 3. Opdrachtnemer vindt zelf een potentiële huurder die voldoet aan de vereisten onder B;
 4. Opdrachtnemer en Opdrachtgever treden met elkaar in overleg.
- F. Indien TU/e besluit zelf te huren conform E.2. zal Opdrachtnemer de betreffende wooneenheid aan TU/e schriftelijk te huur aanbieden tegen de hieronder onder G en H bedoelde huurcondities. Indien TU/e gebruik maakt van het aanbod, dan dient zij dat binnen twee weken na ontvangst van het hiervoor bedoelde aanbod schriftelijk aan Opdrachtnemer mede te delen, in welk geval een huurovereenkomst tot stand komt met betrekking tot de betreffende wooneenheid op basis van de in het hiervoor bedoelde aanbod opgenomen huurcondities.
- G. Uiterlijk vanaf het moment van Verhuurgerede oplevering moeten (aspirant) huurders een Campuscontract (= Tijdelijke huurovereenkomst voor studenten, PhD-ers of EngD-ers in studentenkamers en -woningen conform artikel 7:274d respectievelijk 274e 4 BW) kunnen aangaan met de Opdrachtnemer en de wooneenheden uiterlijk een maand na ondertekening van het Campuscontract kunnen betrekken. Contacten met potentiële huurders kunnen ook eerder worden aangegaan en contracten kunnen desgewenst ook eerder worden afgesloten.
- H. Voor de hoogte van de Kale huurprijs van een wooneenheid geldt de Lage aftoppingsgrens van het betreffende jaar als maximale huurprijs. Boven de Kale huurprijs, kan de Opdrachtnemer servicekosten in rekening brengen; deze zullen zijn gebaseerd op een reële inschatting van de werkelijke kosten die gemaakt worden in verband met de bewoning door de huurder van de betreffende wooneenheid. Servicekosten worden berekend voor het gehele pand en omgeslagen naar de wooneenheid; de servicekosten worden maandelijks op basis van een voorschot in rekening gebracht bij de betreffende huurder en jaarlijks op basis van daadwerkelijke kosten verrekend. Servicekosten bevatten minimaal warmte /water/elektra/WIFI en schoonmaak van alle

gemeenschappelijke ruimtes (gemeenschappelijke ruimte, eventuele gemeenschappelijke keuken/living, sanitair, gangen etc.). Extra voorzieningen zoals bijvoorbeeld meubilering worden alleen in de servicekosten betrokken van de wooneenheden die dit pakket afnemen.

- I. Eventuele (kleine) herstellingen aan wooneenheden, welke conform toepasselijke regelgeving voor rekening huurder komen, worden tegen daadwerkelijke, reële kosten berekend en bij de huurder in rekening gebracht.
- J. Opdrachtnemer stelt een huismeester beschikbaar die minimaal op weekdays tussen 08.00 en 17.00 uur voor huurders bereikbaar is. Voor noodgevallen moet er 24-uurs bereikbaarheid zijn.
- K. Opdrachtnemer waarborgt een verantwoordelijke aanspreekpersoon met aandacht voor communitybuilding, al dan niet in samenwerking met de community medewerkers van de TU/e.

Opdrachtnemer dient zich er bewust van te zijn dat nabij het perceel sportvelden aanwezig zijn, waardoor geluids- en lichtoverlast zou kunnen ontstaan voor bewoners.

10 Teruglevering terrein

Na afloop van de huurperiode zal het terrein door Opdrachtnemer worden terug geleverd in de oorspronkelijke staat, dat wil zeggen conform de opname zoals gemaakt bij aanvang van de Overeenkomst, tenzij op dat moment anders wordt overeengekomen.