



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de fractie van
SP, mevrouw Stephanie Blom
Partij voor de Dieren, de heer Jules Vaessen
MAASTRICHT van NU, de heer Jo Smeets
Forum voor Democratie, de heer Bram Nab
PVV, mevrouw Nicolle Abeling
Partij Veilig Maastricht, mevrouw Tiny Meese-van der Venne
SAB, de heer Jos Gorren

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake
ontstaansgeschiedenis, onderbouwing en
informatievoorziening rondom de groeiambitie
naar 'méér dan 140.000 inwoners in 2040'

DATUM
8 oktober 2026
Verzonden: 08-10-2026

BIJLAGEN
1

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

ONZE REFERENTIE
2026.02747

Geachte dames Blom, Abeling en Meese-van der Venne en heren Smeets, Nab, Vaessen en Gorren,

Iedereen wil prettig kunnen wonen in Maastricht. Nu én in de toekomst. Daarom werken we aan een stad waar genoeg woningen zijn, waar mensen werk kunnen vinden en waar voorzieningen op peil blijven. Dat is wat we bedoelen met brede welvaart.

Maastricht heeft een sterke basis, maar staat de komende jaren voor grote demografische, economische en maatschappelijke uitdagingen. Voor de toekomst van de stad zijn verschillende scenario's denkbaar, variërend van vergrijzing en krimp tot groei.

We kiezen ervoor om niet uit te gaan van krimp als gegeven, maar om te sturen op een ambitie waarin we de beroepsbevolking op peil houden, voorzieningen kunnen behouden en de brede welvaart versterken. De ambitie om 10.000 tot 15.000 inwoners tussen 25 en 45 jaar aan Maastricht te binden geeft hier richting aan.

En die mensen komen en blijven niet vanzelf. Daarom investeren wij in onze stad en regio. We werken hard aan onze economische ontwikkeling. De Brightlands Campus groeit als banenmotor en de mogelijke komst van de Einstein Telescope is een belangrijke ontwikkeling voor heel Zuid-Limburg. We bouwen onderscheidende woonmilieus in onder andere de spoorzone, verbeteren de openbare ruimte en versterken voorzieningen.

Daar hebben gemeente, inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners gezamenlijk een opgave. Daarom werken we adaptief en zorgvuldig naar onze ambitie toe. We starten met een basis woningbouwprogramma van ongeveer 5.000 no-regret woningen en monitoren de ontwikkeling van bevolking, woningmarkt, economie en voorzieningen.

Schriftelijke vragen



DATUM
8 oktober 2026

Het aantal woningen dat uiteindelijk nodig is, hangt af van hoeveel mensen voor Maastricht kiezen. Omdat niemand precies weet hoe de bevolking zich ontwikkelt, maken we plannen die meegroeien met de werkelijkheid. Als de groei sneller gaat, kunnen we versnellen. Als de groei achterblijft, kunnen we onze plannen aanpassen. Met de ontwikkelingen in de spoorzone hebben we de mogelijkheid om mee te bewegen met toekomstige groei. Een toekomst waarin huidige én nieuwe inwoners prettig kunnen wonen, werken en leven.

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

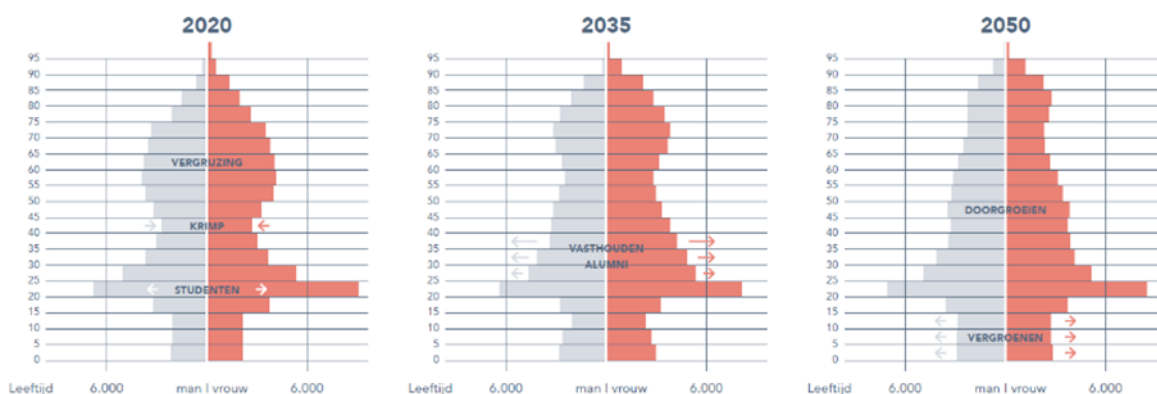
Vraag 1:

Kan uw college een feitelijke, chronologische reconstructie geven van het moment waarop het getal van 10.000 tot 15.000 extra inwoners voor het eerst verscheen in de voorbereiding van de Omgevingsvisie 2040, wie dit getal heeft voorgesteld, en op basis van welke concrete rapportage of prognose daartoe is besloten, aangezien dat de op dat moment beschikbare bevolkingsprognoses geen van alle in de buurt van dat getal kwamen?

Antwoord 1:

Het college kiest voor ambitie en groei om Maastricht ook op de lange termijn een vitale, economisch sterke en aantrekkelijke stad te laten zijn waarin de brede welvaart behouden blijft. Door gericht te investeren in wonen, werken en voorzieningen willen we meer inwoners in de leeftijd van 25 tot 45 jaar aan de stad binden. Daarmee versterken we de beroepsbevolking en het draagvlak voor voorzieningen. Tegelijkertijd houden we onze plannen adaptief, zodat we kunnen versnellen of bijsturen wanneer de feitelijke ontwikkeling daar aanleiding toe geeft¹.

De kwalitatieve groeistrategie in de Omgevingsvisie is gebaseerd op de huidige bevolkingsopbouw (cijfers: CBS), zoals weergegeven op pagina 16 van de omgevingsvisie. Op basis van de huidige bevolkingsopbouw is geconstateerd dat de beroepsbevolking van Maastricht relatief gezien klein is. Daarom is als strategie geformuleerd dat we 10 tot 15 duizend mensen in de leeftijdsgroep 25 t/m 45 willen aantrekken en vasthouden (grofweg het verschil in die leeftijdsgroep tussen de bevolkingspiramide van 2050 en 2020). Het betreft derhalve geen bevolkingsprognose, zoals ook is terug te lezen op pagina 16.



Figuur 1 – Omgevingsvisie p. 16: De gewenste verandering in de bevolkingsopbouw van Maastricht. Bron: CBS

¹ Zie ook: [RIB 18-09-26 - Groeiambities, woonbehoefte en nieuw woonbeleid in Maastricht – terugkoppeling domeinvergadering Fysiek van 1 september](#)



DATUM
8 oktober 2026

De bandbreedte was gedurende totstandkoming van de omgevingsvisie op meerdere momenten expliciet onderdeel van gesprek en is getoetst op effecten in het traject van de milieueffectrapportage.

Verstedelijkingsalternatieven Maastricht 2040 in College B&W (21 mei 2024)

In de eerste helft van 2024 zijn zogenaamde verstedelijkingsalternatieven opgesteld om deze vervolgens te kunnen laten beoordelen op effecten. In deze alternatieven is voor het eerst sprake van een gelijkaardige redenering en bandbreedte: "Als we kijken naar de huidige en de gewenste bevolkingsopbouw in 2050 in figuur 3 dan gaat het om een groei van ongeveer 10 tot 20 duizend inwoners, voornamelijk in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar en hun kinderen. Een groei van deze omvang is enerzijds substantieel en anderzijds ook een groei die past bij de proporties van de stad en wens om balans in welvaart en welzijn te houden." Op 21 mei 2024 heeft het college ingestemd om de verstedelijkingsalternatieven inclusief deze redenering te laten beoordelen op omgevingseffecten.

Raadsinformatiesessie Richting Voorontwerp Omgevingsvisie (5 november 2024)

Tijdens een raadsinformatiesessie in november 2024 is deze groeistrategie voor het eerst toegelicht aan raadsleden aan de hand van de bevolkingspiramides die uiteindelijk op pagina 16 van de omgevingsvisie zijn beland. Benoemd is dat we om de brede welvaart voor inwoners te blijven garanderen streven naar een gezonde groei om tot een evenwichtige bevolkingsopbouw te komen. Als succesfactor is daarbij genoemd het binden van talent tussen 20 en 45 jaar. De groeistrategie is in de toelichting tevens vertaald naar een bouwambitie tot maximaal 15.000 nieuwe woningen in 2040.

Voorkeursalternatief Maastricht 2040 in College B&W (10 december 2024)

Tijdens de collegevergadering van 10 december 2024 is ingestemd om het voorkeursalternatief te laten beoordelen op omgevingseffecten. In dit voorkeursalternatief staat: "Maastricht zet in op het aantrekken van 10 tot 15 duizend inwoners, voornamelijk in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar en hun kinderen. Samen met de reeds bestaande krapte op de woningmarkt levert dit een aanzienlijke woningbouwopgave. Rekening houdend met de huidige Woonprogrammering tot en met 2030, betekent dit een woningbouwopgave van ongeveer 10.000 tot 15.000 woningen in de periode 2025 tot en met 2040." Deze ingeschatte bandbreedte is later naar beneden bijgesteld tot 8.000-12.000 woningen.

Raadsessie Omgevingsvisie (25 januari 2025)

Tijdens de raadsinformatiesessie op zaterdag 25 januari zijn hoofdkeuze, waaronder ook de geambieerde groei, benoemd en bediscussieerd.

Voorontwerp Maastricht 2040 in College B&W (18 februari 2025)

Tijdens de collegevergadering van 18 februari 2025 is het voorontwerp van de omgevingsvisie vastgesteld. Dit voorontwerp is samen met een peilingvoorstel met 12 peilpunten met de gemeenteraad gedeeld.

Peilingvoorstel Voorontwerp Omgevingsvisie (9 april 2025)

Tijdens de Domeinvergadering Fysiek van 9 april 2025 is aan de hand van 12 peilpunten gedebatteerd. De eerste vraag betrof de hoofdkeuze: Gezonde bevolkingsopbouw als voorwaarde voor brede welvaart. In de toelichting bij de peilvraag staat onder meer: "Cijfermatig gaat het om een nieuwe aanwas in 2040 van ongeveer 10 tot 15 duizend extra inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar en hun kinderen. Bij benadering resulteert dit in een woningbouwopgave van ongeveer 8.000 tot 12.000 woningen in de periode 2025 tot en met 2040, wat overeenkomt met het tempo van de vigerende Woonprogrammering 2021 - 2030.



DATUM
8 oktober 2026

Enerzijds is de groei van inwoners geen zekerheid en anderzijds is niet exact te voorspellen hoeveel efficiënter de bestaande woningvoorraad gebruikt kan worden. Daarom blijven we werken met een adaptieve woonprogrammering die kan worden bijgestuurd als dit nodig is. Een groei van deze omvang is enerzijds substantieel zodat gewenste effecten optreden en anderzijds passend bij de maat van onze stad en met respect voor en behoud van het welzijn van alle inwoners te behouden.”

Peilvraag 1 aan de gemeenteraad luidt: Hoe adviseren de aanwezige domeinleden het college over de in het voorontwerp beschreven hoofdkeuze om in te zetten op een kwalitatieve groei die bijdraagt aan een evenwichtigere bevolkingsopbouw en daarmee de veerkracht en brede welvaart voor onze inwoners verbetert?

Ontwerp Omgevingsvisie Maastricht 2040 in College B&W (24 juni 2025)

Het college stelt op 24 juni 2025 het Ontwerp Omgevingsvisie Maastricht 2040 vast en biedt deze ter inzage aan. In het ontwerp staat: “Cijfermatig gaat het om een nieuwe aanwas in 2040 van ongeveer 10 tot 15 duizend extra inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar en hun kinderen.” En verderop staat: “Om de gewenste ontwikkeling van de bevolking te bereiken zijn tot 2040 ongeveer 8.000 tot 12.000 woningen nodig. Hiermee wordt de huidige Woonprogrammering 2021 - 2030, feitelijk doorgetrokken tot 2040.”

Omgevingsvisie Maastricht 2040 in College B&W (18 november 2025)

Het college besluit op 18 november om de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vast te stellen en deze aan de gemeenteraad ter bespreking en besluitvorming aan te bieden. Deze bewuste passage is iets aangepast: “We richten ons beleid op een evenwichtige bevolkingsopbouw in Maastricht door personen tussen 25 en 45 jaar aan te trekken en duurzaam te binden aan onze stad.” En verderop staat ongewijzigd: “Om de gewenste ontwikkeling van de bevolking te bereiken, zijn tot 2040 ongeveer 8.000 tot 12.000 woningen nodig. Hiermee wordt de huidige Woonprogrammering 2021 - 2030 feitelijk doorgetrokken tot 2040.”

Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld door gemeenteraad (10 februari 2026)

De gemeenteraad heeft de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld op 10 februari jl. De bewuste passage luidt in definitieve vorm: “We streven naar brede welvaart voor iedereen. Om dat te kunnen bewerkstelligen, is een evenwichtige bevolkingssamenstelling nodig. Daarom zet Maastricht in de periode tot 2040 in op een groei van circa 10 tot 15 duizend inwoners, specifiek door het aantrekken van mensen tussen 25 en 45 jaar en hun kinderen.” En verderop staat ongewijzigd: “Om de gewenste ontwikkeling van de bevolking te bereiken, zijn tot 2040 ongeveer 8.000 tot 12.000 woningen nodig. Hiermee wordt de huidige Woonprogrammering 2021 - 2030 feitelijk doorgetrokken tot 2040.”

Daarmee wordt tegenwicht gevormd voor de (dubbele) vergrijzing waar de stad mee te maken heeft. Samen met de reeds bestaande krapte op de woningmarkt levert dit een aanzienlijke woningbehoefte op.”

Schriftelijke vragen



DATUM
8 oktober 2026

Vraag 2:

Deelt uw college de constatering dat in de Omgevingsvisie zelf erkend wordt dat er geen exact getal te koppelen is aan de gekozen groeistrategie? Zo ja, op grond waarvan presenteert het coalitieakkoord datzelfde getal vervolgens als een verstandige en wenselijke beleidskeuze?

Antwoord 2:

Zoals expliciet benoemd in de omgevingsvisie is aan de groeistrategie geen exact getal te koppelen. Dat is de reden waarom een bandbreedte gehanteerd. Er zijn diverse onzekerheden die de gewenste omvang van de beroepsbevolking beïnvloeden. Technologische ontwikkelingen zoals kunstmatige intelligentie zullen arbeid doen veranderen. Daarnaast is Maastricht per saldo een forenzenstad, waar mensen van buitenaf in de stad werken. Deze ruimtelijke spreiding zou in de toekomst kunnen wijzigen.

Ingeschat is dat een groei van 10 tot 15 duizend inwoners op de schaal van Maastricht enerzijds substantieel is en dus betekenisvol. Anderzijds achten we deze groei passend bij de maat van Maastricht. Ruimtelijk schatten we in dat de ruimtevraag die deze groei met zich meebrengt op een zorgvuldige manier kan worden ingepast.

Vraag 3:

De onafhankelijke Commissie voor de milieueffectrapportage oordeelde dat alternatieve demografische scenario's bij de Omgevingsvisie onvoldoende waren onderzocht. Welke gevolgen heeft uw college aan dit oordeel verbonden, en op welke wijze zijn de bezwaren van de commissie geadresseerd vóórdat de groeiambitie in het coalitieakkoord werd overgenomen?

Antwoord 3:

Het is belangrijk om te benoemen dat de Commissie voor de milieueffectrapportage in haar advies niet heeft aangegeven dat de gekozen groeistrategie onjuist of onwenselijk is. De Commissie heeft aangegeven dat het zinvol was geweest om alternatieve scenario's met minder groei volwaardig te onderzoeken in de milieueffectrapportage. Het college heeft dit destijds onderkend en daarom in de gemeentelijke reactie op het advies van de Commissie MER een aanvullende analyse uitgevoerd, die aan de stukken voorafgaand aan de bespreking en besluitvorming in de gemeenteraad is toegevoegd. Dit in aanvulling op de analyse van de gevolgen indien de demografische ontwikkeling anders verloopt, opgenomen in hoofdstuk 8.7 "Robuustheid van onze keuzes" in de omgevingsvisie.

Vraag 4:

De Omgevingsvisie stelt op de ene pagina dat woningen nodig zijn om de gewenste bevolkingsgroei mogelijk te maken, en op een andere pagina dat het bouwen van woningen vanzelf tot die bevolkingsgroei leidt. Onderkent uw college dat deze twee redeneringen een circulaire logica bevatten en, zo ja, acht u dat een goede basis voor verstandig beleid?

Antwoord 4:

Nee. Er is geen sprake van een cirkelredenering. Het college wil jongeren en gezinnen behouden en aantrekken om de beroepsbevolking, voorzieningen en brede welvaart op peil te houden. Passende en aantrekkelijke huisvesting is één van de voorwaarden om deze groepen aan Maastricht te binden.

Bevolkingsontwikkeling wordt door meerdere factoren bepaald, waaronder werkgelegenheid, onderwijs, voorzieningen, leefkwaliteit en de (regionale) economische ontwikkeling.



DATUM
8 oktober 2026

Die groei is daarmee geen doel op zichzelf, maar een gevolg van de ontwikkeling die we als stad nastreven. Als die groei zich voordoet, willen we deze zorgvuldig inpassen in de stad, met voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen en met oog voor leefbaarheid en sociale samenhang.

Vraag 5:

Op welk moment tijdens het onderzoeksproces is de Stec Groep verzocht het ambitiescenario als vierde scenario toe te voegen, en ging dit verzoek uit van het college, van de betrokken wethouder, of van de ambtelijke organisatie?

Antwoord 5:

Het ambitiescenario is vanaf de eerste offerte-uitvraag onderdeel van de opdracht voor het woonbehoefteonderzoek geweest. Deze offerte uitvraag is ambtelijk opgesteld.

Vraag 6:

Is uw college bereid de raad de oorspronkelijke onderzoeksopdracht aan Stec Groep, het eerste conceptrapport en de daaropvolgende versies ter beschikking te stellen, zodat de raad kan beoordelen welke wijzigingen gedurende het onderzoeksproces zijn aangebracht en of het ambitiescenario van meet af aan onderdeel was van de opdracht?

Antwoord 6:

De offerteuitvraag voor het woonbehoefteonderzoek waarop Stec heeft ingeschreven staat in de bijlage van deze beantwoording.

Vraag 7:

Onderschrijft uw college dat het ambitiescenario, anders dan de overige drie scenario's, niet voortrekt vanuit waargenomen trends of verwachte ontwikkelingen, maar terugrekt vanuit een vooraf vastgesteld politiek doel, en dat het presenteren van deze fundamenteel verschillende methoden naast elkaar, zonder dat dit onderscheid voor de lezer onmiddellijk zichtbaar is, het risico in zich draagt dat alle vier de scenario's worden opgevat als gelijkwaardige prognoses? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7:

Dat klopt. Voor het ambitiescenario is Stec gevraagd een inschatting te maken van de woningbehoefte die ontstaat als de groeiambitie uit de Omgevingsvisie wordt gerealiseerd: een toename van 10.000 tot 15.000 inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar en hun kinderen. Die 10.000 tot 15.000 inwoners is geen demografische prognose, maar het aantal mensen dat we nodig hebben voor een passende beroepsbevolking en brede welvaart, zoals ook te lezen is in de Omgevingsvisie.

Het college is van mening dat het woonbehoefteonderzoek hier voldoende helder over is:

“De gemeente Maastricht stelt in haar Omgevingsvisie de hoge ambitie om met 10.000 tot 15.000 inwoners te groeien tot 2040. Deze ambitie stelt ze om demografisch tegenwicht te bieden voor de vergrijzing die op dit moment plaatsvindt in de gemeente. Met name behoud en instroom van jonge huishoudens is hiervoor gewenst. Het aantrekken van jonge huishoudens leidt in dit scenario tot een toename van 6.735 huishoudens”



DATUM
8 oktober 2026

Vraag 8:

Het definitieve Stec-rapport lag op 14 april 2026 bij de gemeente. Het rapport is kennelijk nadien in het college besproken. Desondanks kwam het niet ter tafel bij de formatie, waar wonen en groei centrale onderwerpen waren. Kan uw college alsnog eenduidig verklaren wie het besluit heeft genomen het rapport niet aan de formerende partijen ter beschikking te stellen — het toenmalige college, de betrokken wethouder, de formateurs, de gemeentesecretaris, of de ambtelijke organisatie?

Antwoord 8:

De hoofdlijnen en belangrijkste aantallen uit het woonbehoefteonderzoek zijn ambtelijk toegelicht tijdens de formatiesessie over wonen op 8 mei. Er is gekozen voor deze vorm van informatieverstrekking vanwege de omvang en het detailniveau van het rapport, in combinatie met de beperkte tijd binnen de formatie en de noodzaak om ook andere woononderwerpen te bespreken.

De presentaties die gebruikt zijn tijdens de formatie worden binnenkort openbaar gemaakt.

Vraag 9:

Toenmalig wethouder Pas verwijst ter rechtvaardiging naar een afspraak om het rapport in het tweede kwartaal van 2026 aan de raad te zenden. Die afspraak zegt niets over het al dan niet inbrengen in de formatie. Is uw college het met onze fracties eens dat het bestaan van een leveringsafpraak met de raad geen verklaring biedt voor het niet delen van het rapport met de partijen die op datzelfde moment de belangrijkste beleidskeuze voor de komende vijftien jaar aan het formuleren waren?

Antwoord 9:

Zie antwoord 8.

Vraag 10:

In het geval de formerende partijen dus niet beschikten over het Stec-rapport van 14 april 2026, hoe beoordeelt uw college dan het feit dat de belangrijkste keuze uit het coalitieakkoord – een groei naar 140.000 inwoners – werd gemaakt zonder dat de onderhandelende partijen beschikten over het meest actuele woningmarktonderzoek?

Antwoord 10:

Het bereiken van 140.000 inwoners is geen doel op zich. De groei naar 140.000 inwoners is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie om met 10.000 tot 15.000 inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar te groeien. Deze groeiambitie is noodzakelijk om brede welvaart en voldoende beroepsbevolking voor de toekomst te behouden. De hoofdlijnen uit het woonbehoefteonderzoek zijn hierbij meegenomen (zie antwoord 8).

Vraag 11:

De gemeentesecretaris en wethouder Mackus antwoordden op de vragen van wethouder Fokke en mevrouw Heine over de ontstaansgeschiedenis van de groeiambitie dat zij dit moesten 'uitzoeken'/'laten nakijken'. Heeft uw college dit inmiddels nagekeken? Zo ja, wat is het resultaat? Zo nee, wanneer kan de raad het antwoord tegemoetzien?



DATUM
8 oktober 2026

Antwoord 11:

Ervan uitgaande dat u doelt op de domeinvergadering Fysiek van dinsdag 1 september; de gemeentesecretaris en wethouder Fokke waren niet aanwezig bij de domeinvergadering. Tijdens de domeinvergadering werd door mevrouw Heine de vraag gesteld of we ons in de omgevingsvisie ook hebben gebaseerd op een onderzoek van Stec.

Wethouder Mackus heeft tijdens de domeinvergadering toegezegd om dit na te kijken. De cijfers uit de omgevingsvisie zijn niet gebaseerd op een Stec onderzoek, maar zijn afkomstig van het CBS (gebaseerd op de Progneff prognose). We constateren bij die cijfers dat we een (aankomend) tekort hebben aan mensen in de beroepsbevolking. Vanuit de CBS-cijfers is door de gemeente de analyse gemaakt dat we 10 tot 15 duizend mensen in de leeftijdsgroep 25 t/m 45 zouden moeten aantrekken (het verschil in die leeftijdsgroep tussen de piramide van 2050 en 2020) om de beroepsbevolking op peil te houden. Dat is geen demografisch scenario maar het aantal mensen dat we nodig hebben voor een passende beroepsbevolking en brede welvaart. Zie hierover ook: [RIB inzake Groeiambities, woonbehoefte en nieuw woonbeleid in Maastricht – terugkoppeling domeinvergadering Fysiek van 1 september](#), 18 september 2026.

Vraag 12:

In het ambitiescenario bedraagt de totale aanvullende huishoudensgroei 6.735 huishoudens tot 2040. Alleen al in de Spoorzone zijn circa 8.000 woningen voorzien, bovenop de overige plancapaciteit elders in de stad. Is uw college bereid een integrale rekensom aan de raad te presenteren waarin de totale plancapaciteit wordt afgezet tegen de huishoudensontwikkeling in elk van de vier Stec-scenario's, zodat de raad kan beoordelen bij welk scenario evenwicht bestaat en bij welk scenario een structureel risico op overaanbod ontstaat?

Antwoord 12:

Het college start in het Volkshuisvestingsprogramma basisprogramma van ongeveer 5.000 no-regret woningen. Dat is in eerste instantie een bruto aantal; er worden ook nog woningen gesloopt. Indien de demografische ontwikkeling daar aanleiding toe geeft groeien we verder richting de ambitie uit de omgevingsvisie.

Het Volkshuisvestingsprogramma wordt momenteel nog uitgewerkt en houdt daarin ook rekening met de plancapaciteit, sloop, en het beter benutten van bestaande woningen en gebouwen. Hier betreft het college ook maatschappelijke partners zoals de woningcorporaties en de UM bij.

De gemeenteraad wordt betrokken bij de richtinggevende keuzes door middel van een peilvoorstel dat op 1 december wordt behandeld in de domeinvergadering fysiek.

Vraag 13:

Stec waarschuwt dat bij het ambitiescenario een reëel risico op overaanbod bestaat, ook indien de eigen randvoorwaarden volledig worden waargemaakt. Hoe weegt uw college dit risico nu de aanwijzing als Nationale Grootschalige Woningbouwlocatie de bouwcapaciteit verder zal vergroten?

Antwoord 13:

We willen niet bouwen voor leegstand. Daarom geven we het Volkshuisvestingsprogramma en de gebiedsprogramma's in de Spoorzone adaptief vorm, zodat we kunnen starten met een no-regret programma en kunnen doorgroeien indien nodig. De locatie bij de spoorzone biedt ruimte om mee te bewegen met dit adaptieve programma.



DATUM
8 oktober 2026

Vraag 14:

Wordt bij de fasering van de woningbouw in de Spoorzone rekening gehouden met het advies van Stec om vanuit het trendscenario te bouwen en pas op te schalen wanneer monitoring uitwijst dat een hoger scenario werkelijkheid wordt, of wordt de nationale aanwijzing gehanteerd als rechtvaardiging om direct op het ambitiescenario te programmeren?

Antwoord 14:

Zie antwoord 13. Adaptiviteit is een onderdeel van de in januari door de raad vastgestelde [Gebiedsvisie Spoorzone](#) doordat er per deelgebied met een bandbreedte wordt gewerkt

Vraag 15:

Het ambitiescenario veronderstelt de volledige realisatie van het werkgelegenheidsscenario – inclusief 9.000 extra banen op Chemelot, een aangenomen groei van 25 procent op de Brightlands Health Campus en 1.750 banen rond de Einstein Telescope – plus een aanvullende instroom van 2.045 huishoudens. Kan uw college per onderdeel aangeven welke van deze veronderstellingen zijn gebaseerd op concrete toezeggingen of getekende overeenkomsten, en welke berusten op aannames?

Antwoord 15:

Dit is een inschatting gemaakt door Stec. Voor meer uitleg over het werkgelegenheidsscenario zie paragraaf 5.3 uit het [woonbehoefteonderzoek](#).

Vraag 16:

In het ambitiescenario wordt erop gerekend dat Maastricht erin slaagt specifiek gezinnen met kinderen aan te trekken, omdat een gezinswoning meer inwoners oplevert per huishouden. Op grond waarvan verwacht uw college dat Maastricht hierin een concurrentievoordeel heeft ten opzichte van omliggende gemeenten, waar een grondgebonden gezinswoning met tuin – dus geschikt voor het stichten van een gezin – doorgaans aanzienlijk goedkoper is?

Antwoord 16:

Het ambitiescenario gaat er niet vanuit dat Maastricht specifiek gezinnen met kinderen aantrekt omdat gezinswoningen gemiddeld meer inwoners per huishouden huisvesten. Het scenario brengt in beeld hoeveel woningen nodig zijn als het lukt om 10.000 tot 15.000 extra inwoners aan te trekken, waarbij een substantieel deel uit gezinnen bestaat.

Die 10.000 tot 15.000 extra inwoners komen niet vanzelf. Daarom investeert het college in een goed vestigingsklimaat met een gezonde leefomgeving, aantrekkelijke woningen, voorzieningen en carrièrekansen. Via het Volkshuisvestingsprogramma probeert het college te sturen op voldoende betaalbare gezinswoningen als één van de onderdelen uit deze aanpak.

Verder is het zo dat de woningmarkt groter is dan Maastricht en dat, zoals nu al gebeurt, mensen in Maastricht werken, terwijl ze in de omgeving wonen. Woonvoorkeuren verschillen per persoon en levensfase. Naast voorkeuren voor grondgebonden eensgezinswoningen met een grote tuin, zijn er ook huishoudens met de voorkeur om in een (hoog) stedelijk milieu te wonen met voorzieningen op loopafstand. Daarom zetten we in op voor Limburg unieke (hoog) stedelijke woonmilieus die complementair zijn aan het woningaanbod buiten Maastricht. Niet gedacht vanuit concurrentie, maar vanuit samenwerking en complementariteit.



DATUM
8 oktober 2026

Vraag 17:

Welke niet-woninggebonden randvoorwaarden – banen, scholen, kinderopvangplaatsen, huisartsencapaciteit, sportvoorzieningen – moeten volgens uw college zijn vervuld om een instroom van 15.000 extra inwoners mogelijk te maken, en in hoeverre is op elk van deze terreinen reeds capaciteit voorzien?

Antwoord 17:

De belangrijkste randvoorwaarde betreft voldoende werkgelegenheid (vervanging en nieuwe banen). Banen en goede carrièrekansen maken de regio aantrekkelijk en zorgen voor (extra) vraag naar woningen. Deze volgtijdelijkheid staat ook nadrukkelijk in de Ontwerp Nota Ruimte van het Rijk. In Zuid-Limburg is er potentie voor een schaalsprong in economie en bevolking. Hier zetten we in op een ontwikkeling van de regionale economie, gekoppeld aan kennisinstellingen en campussen, daarna volgen meer kansen voor grootschalige woningbouw, voorzieningen, et cetera.

Voor wat betreft de verzorgende werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kinderopvangplaatsen, huisartsencapaciteit, sportvoorzieningen zien we geen eenduidige wetmatigheid. Het kan zijn dat groei van het aantal inwoners druk legt op maatschappelijke voorzieningen. Even goed kan de groei voor verlichting zorgen. Zo is op dit moment sprake van arbeidstekorten, bijvoorbeeld in de zorg, waardoor maatschappelijke functies (steeds meer) onder druk staan. Groei van de beroepsbevolking zal dus ook bijdragen aan een goede invulling van deze maatschappelijke voorzieningen.

Zoals in de omgevingsvisie is aangegeven is op fysiek vlak een aantal waarborgen ingebouwd. Zo werken we met adaptieve woonprogrammering die tussentijds kan worden bijgestuurd als dit nodig is. Met adaptief programmeren verkleinen we de kans op over- en onderaanbod. We monitoren hiervoor continu de huishoudensontwikkeling, de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de ontwikkeling van het aantal studenten, het percentage leegstand en het bouwtempo in de praktijk. Andere bronnen voor de programmering zijn een periodiek woningbehoefteonderzoek en de stadsmonitor. Hierin enquêteren we de tevredenheid over de leefkwaliteit en voorzieningen als onderwijs en zorg.

Andere waarborgen zijn de regels en voorwaarden ten aanzien van leefkwaliteit (zie hoofdstuk 5.9) met betrekking tot bijvoorbeeld geluid en luchtkwaliteit en de regels voor zorgvuldige inpassing met betrekking tot bijvoorbeeld privacy, zonlicht en parkeerdruk, die worden ontwikkeld in het programma zorgvuldige verdichting (zie hoofdstuk 5.10).

Vraag 18:

Is uw college het met onze fracties eens dat verantwoord beleid voor de komende vijftien jaar – beleid dat raakt aan woningbouw, verkeer, groen, scholen, zorg, energie en mogelijk de groene stadsranden – vereist dat de raad beschikt over een heldere, navolgbare onderbouwing van het groeidoel, in plaats van een cirkelredenering waarin een politieke wens zichzelf via een doorrekening bevestigt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer mag de raad die integrale onderbouwing tegemoetzien?

Antwoord 18:

De omgevingsvisie bevat een goed navolgbare redeneerlijn die is opgebouwd uit de huidige kenmerken van de stad (foto van de leefomgeving), de trends en ontwikkelingen in de toekomst, de beleidsmatige ambities en daaruit volgende grootste maatschappelijke opgave; vergroten van de brede welvaart voor iedere Maastrichtenaar.



DATUM
8 oktober 2026

De strategie van gezonde groei geeft hier invulling aan. Daarbij wordt groei niet als doel op zichzelf beschouwd, maar in samenhang met onder meer economie, woningbouw, mobiliteit, groen, voorzieningen, zorg en energie. De strategie is zowel thematisch als gebiedsgericht uitgewerkt en gedurende het proces tussentijds getoetst op effecten. Daarmee is het groei-doel onderdeel van een bredere integrale afweging.

Vraag 19:

Onze fracties zijn zich ervan bewust dat de raad in theorie 'over haar eigen agenda gaat', maar de praktijk leert dat het een stuk eenvoudiger is om iets op de agenda van de raad te krijgen als het college daartoe een voorstel doet aan de agendacommissie. Is uw college bereid om de volledige ontstaansgeschiedenis van de groeiambitie op tafel te leggen en de raad een expliciet, goed geïnformeerd debat te gunnen over de vraag óf Maastricht überhaupt naar meer dan 140.000 inwoners kan en wil groeien, alvorens verdere onomkeerbare besluiten over de inrichting van de stad te nemen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer mogen wij dat debat en de informatievoorziening die daarvoor nodig is tegemoetzien?

Antwoord 19:

Middels deze beantwoording is de raad nogmaals geïnformeerd over de ontstaansgeschiedenis van de groeiambitie. Het college is van mening dat de door u gevraagde raadsessies al hebben plaatsgevonden in 2024, 2025 en 2026:

- Raadsinformatiesessie Richting Voorontwerp Omgevingsvisie op 5 november 2024)
- Raadsessie Omgevingsvisie op 25 januari 2025
- Peilingvoorstel Voorontwerp Omgevingsvisie op 9 april 2025
- Raadsvergadering met behandeling Omgevingsvisie Maastricht 2040 op 27 januari 2026
- Extra raadsvergadering met behandeling Omgevingsvisie Maastricht 2040 op 10 februari 2026. Tijdens deze raadsvergadering is de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld.

Op 1 december behandelt de domeinvergadering fysiek een peilvoorstel over het Volkshuisvestingsprogramma waarin de eerste richtinggevende keuzes voor de Volkshuisvestelijke vertaling van de ambities van dit college besproken worden. Met de keuze voor een adaptief woningbouwprogramma worden geen onomkeerbare besluiten genomen op basis van de groeiambitie, maar wordt de woningbouw stapsgewijs afgestemd op de daadwerkelijke ontwikkeling van de stad.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen

W.A.G. Hillenaar

Schriftelijke vragen

Offerteaanvraag

Woonbehoefte- onderzoek

Betreft een meervoudig onderhandse aanbesteding met kenmerk
TI-2025-1314

30 juni 2025

Team Inkoop

INLEIDING/LEESWIJZER	3
-----------------------------	----------

A. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT	4
--	----------

A.1 DEEL I: GEGEVENS OVER DE AANBESTEDINGSPROCEDURE EN DE AANBESTEDENDE DIENST OF AANBESTEDENDE ENTITEIT	4
A.1.1. IDENTITEIT VAN DE OPDRACHTGEVER	4
A.1.2. OM WELKE AANBESTEDING GAAT HET?	4
A.2 DEEL II: GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE ONDERNEMER	10
A.2.1. A. GEGEVENS OVER DE ONDERNEMER	10
A.2.1.3. WIJZE VAN DEELNEMING (COMBINATIES)	10
A.2.2. B. VERTEGENWOORDIGERS VAN DE ONDERNEMER	10
A.2.3. C. BEROEP OP DRAAGKRACHT (FINANCIEEL OF ERVARING) VAN ANDERE ENTITEITEN	10
A.2.4. D. ONDERAANNEMERS MET DRAAGKRACHT WAAROP DE ONDERNEMER GEEN BEROEP DOET	11
A.3 DEEL III: UITSLUITINGSGRONDEN	11
A.3.1. A. GRONDEN DIE VERBAND HOUDEN MET STRAFRECHTELIJKE VEROORDELINGEN	11
A.3.2. B. GRONDEN DIE VERBAND HOUDEN MET DE BETALING VAN BELASTINGEN OF SOCIALE PREMIES	12
A.3.3. C. GRONDEN MET BETREKKING TOT INSOLVENTIE, BELANGENCONFLICTEN OF BEROEPSFOUTEN	12
A.4 DEEL IV: SELECTIECRITERIA	12
A.5 DEEL VI: SLOTOPMERKINGEN	12

B. OVEREENKOMST EN VOORWAARDEN	14
---------------------------------------	-----------

B.1 OVEREENKOMST	14
B.2 WACHTKAMEROVEREENKOMST	14
B.3 RANGORDE DOCUMENTEN	14
B.4 INFORMATIE OVER VERPLICHTINGEN INSCHRIJVERS	14
B.5 ALGEMENE VOORWAARDEN	15
B.6 KETENAANSPRAKELIJKHEID/ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN/VREEMDELINGENARBEID/WET SCHIJNCONSTRUCTIES	AANPAK 15

C. DE AANBESTEDINGSPROCEDURE	18
-------------------------------------	-----------

C.1 PLANNING	18
C.2 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN	18
C.3 VARIANTEN/ALTERNATIEVE INSCHRIJVING	19
C.4 INLICHTINGEN	19
C.5 INDIENING VAN DE OFFERTE	20
C.6 GUNNINGSMETHODIEK	21
C.6.1 SUBGUNNINGSCRITEIA KWALITEIT	21
C.7 SUBGUNNINGSCRITEIA PRIJS	24
BEOORDELING	25
C.8 MEDEDELING VAN DE GUNNINGSBESLISSING (VOORNEMEN TOT GUNNEN)	26
C.9 KLACHTENMELDPUNT / COMMISSIE VAN AANBESTEDINGSEXPERTS	27
C.10 VOORBEHOUD TOT GUNNEN	27

D. BIJLAGEN MERCELL	28
----------------------------	-----------

Inleiding/Leeswijzer

Middels EU-verordening 2016/7 heeft de Europese Commissie een standaardformulier voor het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (hierna: “UEA”) vastgesteld. Aangezien in het UEA de (belangrijke) eisen die gelden voor deze aanbestedingsprocedure terugkomen, volgt deze aanbestedingsleidraad de structuur van het UEA.

- **Hoofdstuk A** geeft een toelichting op eisen, geldend voor deze aanbestedingsprocedure, welke ook genoemd zijn in het UEA en welke specifiek voor deze aanbestedingsprocedure door inschrijvers ingevuld dient te worden;
- **Hoofdstuk B** gaat over de inhoud van de overeenkomst die (eventueel) met de winnaar gesloten zal worden;
- **Hoofdstuk C** bevat informatie over het verloop van de aanbestedingsprocedure;
- **Hoofdstuk D** geeft een overzicht van de bijlage(n) behorende bij deze aanbestedingsprocedure en welke opgenomen zijn in Mercell.

Uitleg platform

Deze aanbestedingsprocedure verloopt volledig digitaal via het aanbestedingsplatform Mercell Source-to-Contract (verder Mercell). De instructie documenten van Mercell zijn te raadplegen op: <https://help.Mercell.com/nl/support/home>.

Ondernemers kunnen uitsluitend digitaal online via <https://s2c.mercell.com/> inschrijven op deze aanbesteding. Een registratie voor Mercell is daarvoor noodzakelijk.

Mercell is webbased. Om hiervan gebruik te maken hoeft de ondernemer dus geen software te downloaden en installeren. Het gebruik van Mercell is voor ondernemers gratis. De Mercell-omgeving bestaat uit diverse modules, zoals: “Planning” en “Vraag & Antwoord”. In de aanbestedingsleidraad is telkens vermeld in welke module gegevens ingevuld en/of documenten geüpload dienen te worden. Voor ondersteuning in het gebruik van Mercell kan ondernemer de supportknop rechts bovenin in het scherm gebruiken of de supportpagina van Mercell.

Het wordt ondernemers aangeraden om ruim op tijd te beginnen met het uploaden van de inschrijving in de digitale kluis, het risico voor het te laat uploaden van documenten en het missen van de fatale termijnen, ligt geheel bij de ondernemer.

A. Uniform Europees Aanbestedingsdocument

A.1 Deel I: Gegevens over de aanbestedingsprocedure en de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit

De basisinformatie over deze aanbestedingsprocedure is verwerkt in het UEA dat inschrijvers dienen in te vullen. Hieronder een weergave, waar nodig met een toelichting, van de informatie die in het UEA is opgenomen.

A.1.1. Identiteit van de Opdrachtgever

De aanbestedende dienst, tevens toekomstig Opdrachtgever, is de gemeente Maastricht. Deze wordt verder in beginsel als “Opdrachtgever” aangeduid. Voor algemene informatie over de gemeente Maastricht wordt verwezen naar de gemeentelijke website: www.gemeentemaastricht.nl.

Ondernemers mogen zich over enige kwestie ter zake deze aanbestedingsprocedure niet wenden tot anderen werkzaam bij de gemeente Maastricht dan onderstaande contactpersoon:

Contactpersoon	Serena Offermans	Functie	Inkoopadviseur
Telefoon	06-21884151	E-mail	Serena.offerfans@maastricht.nl
Communicatie	Via de berichtenmodule van Mercell*		

Communicatie in het kader van deze aanbestedingsprocedure dient te geschieden via het platform Mercell. Het is gedurende de aanbestedingsprocedure **niet** toegestaan over deze aanbestedingsprocedure contact op te nemen met andere medewerkers dan de hiervoor genoemde contactpersoon, tenzij anders vermeld in deze offerteaanvraag.

* Alleen in geval van een storing bij Mercell kan per e-mail contact opgenomen worden via bovenstaand e-mailadres of telefonisch via bovenstaand telefoonnummer.

A.1.2. Om welke aanbesteding gaat het?

Deze offerteaanvraag betreft de aanbesteding voor het selecteren van een opdrachtnemer die uitvoering geeft aan de opdracht.

Op deze onderhandse aanbesteding is hoofdstuk 1 van de op 1 juli in 2016 in werking getreden herziene Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

Er zijn vier (4) partijen uitgenodigd een offerte in te dienen voor de hieronder beschreven opdracht.

De voorgenomen opdracht betreft het uitvoeren van een integraal woningbehoefteonderzoek dat als fundament dient voor basis voor een nieuw woningbouwprogramma te Maastricht. Voor een nadere beschrijving van de onderhavige opdracht wordt verwezen naar § A.1.2.1 Scope van de Opdracht

Het programma van eisen (bijlage 5) is een overzicht van de eisen welke zijn gesteld aan de uitvoering van de opdracht. Het niet (kunnen) voldoen aan één of meerdere eisen, leidt tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure. Mocht u zich niet kunnen vinden in één of meerdere eisen van het programma van eisen, dan dient u dit aan te geven in de inlichtingenronde(s) (zie §C.4). Aan de hand

daarvan beslist Opdrachtgever of zij de betreffende eis handhaaft, dan wel aanpast. Middels het indienen van een inschrijving, gaat ondernemer automatisch expliciet akkoord met alle (al dan niet in de inlichtingenrondes aangepaste) eisen van het Programma van Eisen.

Voor de selectiecriteria, indien van toepassing, wordt verwezen naar §A.8 van deze offerteaanvraag en voor de subgunningscriteria wordt verwezen naar §C.7.

De aantallen en volumes genoemd in de offerteaanvraag zijn indicatief. De Opdrachtgever garandeert niet de juistheid van de aantallen en volumes.

Deze opdracht heeft een budgetplafond van €60.000,- . Inschrijvingen (middels prijzenblad bijlage 2) boven de €60.000,- worden terzijde gelegd.

De aantallen en volumes genoemd in de offerteaanvraag zijn indicatief. De Opdrachtgever garandeert niet de juistheid van de aantallen en volumes.

A.1.2.1 Scope van de Opdracht

De gemeente Maastricht staat voor grote uitdagingen op het gebied van wonen. De druk op de woningmarkt blijft voorlopig groot, terwijl de demografische, economische, politieke en maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een toekomstbestendig en inclusief woonbeleid. Om adequaat hierop te kunnen inspelen, is een actueel en diepgaand inzicht nodig in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen binnen de gemeente en regio.

Met deze uitvraag beogen wij een integraal woningbehoefteonderzoek te laten uitvoeren dat als fundament dient voor basis voor een nieuw woningbouwprogramma die de huidige [woonprogrammering 2021-2030](#) opvolgt. Dit woningbouwprogramma zal landen in meerdere beleidsinstrumenten, waaronder **het Volkshuisvestingsprogramma 2026**, de **Urgentieverordening 2026 (i.r.t. fair share)**, het [programma wonen, zorg en welzijn 2025-2035](#) en de afspraken die met de woningcorporaties worden gemaakt over **woonruimteverdeling**. Het onderzoek moet inzicht geven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2040, uitgesplitst naar doelgroepen, woningtypes, prijsklassen en locaties. Daarbij moet rekening worden gehouden met verschillende scenario's.

Opbouw van het onderzoek

Het woonbehoefte onderzoek wordt in vier deelvragen opgedeeld.

1. Wat is de woningbehoefte in Maastricht, uitgesplitst naar jaar, doelgroep, woningtype, prijsklasse en schaalniveau?
2. Waar is of ontstaat een mismatch tussen doelgroep en woonproduct ten opzichte van de huidige woningvoorraad en hoe is deze verdeeld over doelgroepen en woonproducten?
3. Welk woningbouwprogramma en welke beleidsmaatregelen zijn nodig om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de woonbehoefte?
4. Hoe kan het proces van monitoring en adaptief programmeren worden ingericht?

De huidige en toekomstige woningbehoefte in Maastricht

Deelvraag 1: Wat is de huidige en toekomstige woningbehoefte in Maastricht, uitgesplitst naar jaar, doelgroep, woningtype, prijsklasse en locatie?

woningbehoefte

Schets de toekomstige woningbehoefte **per jaar** tot 2040, uitgaande van 3 scenario's:

A. Basisscenario

- Op basis van de verwachte demografische ontwikkeling en migratie zonder aanvullend beleid.

- De verwachting is dat tot 2030 het aantal in Maastricht wonende studenten als gevolg van het wetsvoorstel Internationalisering in balans met gemiddeld 0,3% per jaar zal groeien. Voor de periode 2030-2040 is er nog geen prognose. Adaptief programmeren is bij studentenhuysvesting gezien de onzekere verwachtingen noodzakelijk. Daarom houdt dit scenario ook rekening met “no regret”-maatregelen.

b. Werkgelegenheidsscenario

- Op basis van het basisscenario, met aanvullend de volgende aannames over de werkgelegenheidsontwikkeling in Maastricht. Dit scenario houdt rekening met:
 - vrijkomende banen door vergrijzing met nieuwe aan te trekken werkenden in Maastricht en de regio;
 - extra banen die er bijkomen tot 2035 vanwege de mogelijke komst van de Einstein telescoop, de doorontwikkeling van de Brightland Campus in Randwyck, de Chemelot Campus en het aanjagen van de defensie industrie in de regio.
- In 2019 werd op basis van het [werkgelegenheidsscenario](#) van STEC in de Woonprogrammering gesteld dat er 1.750 woningen nodig zijn tot 2030. Als dit scenario vandaag zou worden uitgevoerd, wat zou dan de uitkomst zijn per woningtype en doelgroep?

c. Ambitiescenario (omgevingsvisie¹)

- Op basis van de gemeentelijke groeiambities die omschreven staan in de concept omgevingsvisie. Naast de vervangingsvraag en de extra banen a.g.v. de Einsteintelecoop en De Brightland campus gaat het om:
 - Het vasthouden van meer afgestudeerden en schoolverlaters;
 - Het aantrekken van talent als noodzakelijke aanvulling op de huidige beroepsbevolking (waaronder ook praktisch geschoolden, internationale studenten en expats);
 - Het voor (de baan van) hun partner verhuizen van jongeren;
- In de Omgevingsvisie wordt rekening gehouden met het aantrekken van 10 tot 15 duizend inwoners in de leeftijd 25–45 jaar en hun (toekomstige) kinderen. De eerste verwachting is dat hiervoor tussen de 8.000 en 12.000 woningen nodig zijn.
- De strategie achter dit ambitiescenario is het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat met aantrekkelijke leefomgeving, woningen, voorzieningen en carrièrekansen. De onderzoeksvraag is : hoe kan aan deze strategie invulling gegeven worden door middel van het realiseren van de juiste woningen?



¹ Op vrijdag 4 juli 2025 wordt de concept omgevingsvisie gepubliceerd, via de berichtenmodule in Merccell met ondernemers gedeeld. Mocht deze datum wijzigen dan volgt hier z.s.m. communicatie over.

Gemeenten moeten steeds vaker prognoses van specifieke periodes delen met Rijk en Provincie. Daarom dienen de prognoses te worden aangeleverd per jaartal over de periode 2025 t/m 2040. Voor de leesbaarheid van het onderzoeksrapport hoeft deze data niet in het rapport te worden verwerkt, maar wel als Excel beschikbaar worden gesteld.

Doelgroepen

Het onderzoek dient inzicht te geven in de woningbehoefte van uiteenlopende doelgroepen, zoals gedefinieerd in de Wet Versterking regie volkshuisvesting, het programma “Een thuis voor iedereen” en het beleidsplan Zicht op Thuis.

Te onderzoeken doelgroepen:

- **Aandachtsgroepen:**
 - Ouderen
 - Studenten HBO, WO, MBO
 - Internationale werknemers
 - Woonwagengebouwen
 - Statushouders
- **(Wettelijk verplichte) Urgentie categorieën:**
 - Mantelzorgverleners en ontvangers
 - mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben
 - (dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom MO, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken
 - uitstromers uit beschermd wonen
 - uitstromers jeugdzorg
 - uitstappende sekswerkers
- **Reguliere doelgroepen:**
 - Starters
 - Eenpersoonshuishoudens
 - Tweepersoonshuishoudens
 - Gezinnen
- **Inkomensgroepen:** < €50.000, €50.000–€85.000, > €85.000.
- **Vitale beroepsgroepen:**
 - Leraren
 - Zorgpersoneel
 - Politie
 - brandweer

Woningtypen

Het onderzoek moet een gedetailleerd overzicht geven van de behoefte aan verschillende woningtypen, uitgesplitst naar:

- **Woningtype:**
 - Appartement met lift

- Appartement zonder lift
- Grondgebonden woning
- Grondgebonden woning levensloopbestendig
- Kamer onzelfstandig

- BAT 1 – wandelstok bewoonbaar
- BAT 2 – rollator bewoonbaar
- BAT 3 - rolstoelgeschikt
- BAT 4 – Zorggeschikt

Differentiatie in oppervlakten van woningen is wenselijk maar geen eis.

- **Prijsklasse (prijspeil 2025):**

- Sociale huur: tot € 900,07 per maand
- Middenhuur: € 900,07 – €1.184,82 per maand
- Dure huur: vanaf € 1.184,82 per maand
- Betaalbare koop: tot € 405.000
- Koop: vanaf € 405.000

Differentiatie² binnen de categorie sociale huur is wenselijk maar geen eis.

Schaalniveau

De analyse moet plaatsvinden op verschillende schaalniveaus (stad, buurt, postcode 4, regio), afhankelijk van de relevantie per doelgroep.

Een mismatch tussen doelgroep en woonproduct

Deelvraag 2: Waar is of ontstaat een mismatch tussen doelgroep en woonproduct ten opzichte van de huidige woningvoorraad en hoe is deze verdeeld over doelgroepen en woonproducten?

Er ontstaat een mismatch wanneer de bestaande woningaanbod onvoldoende aansluit op de specifieke behoeften van doelgroepen. In de operationalisering van de vorige deelvraag is een breed scala aan doelgroepen benoemd. De huidige woonvoorraad sluit niet altijd aan op de in deelvraag 1 onderzochte woonbehoefte van deze doelgroepen.

Werk in de beantwoording van deze deelvraag met de drie scenario's die eerder geschetst zijn. Er wordt gevraagd om per scenario een overzicht te geven van de tekorten, overschotten of verdeling van bepaalde woonproducten ten opzichte van de door de in deelvraag 1 onderzochte woonbehoefte.

Woningvoorraad laten aansluiten op de woonbehoefte

Deelvraag 3: Welke beleidsmaatregelen zijn nodig om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de woonbehoefte?

Deze deelvraag is bedoeld om de vertaalslag tussen de uitkomsten van deelvraag 2 en 3 te maken richting een realistisch en uitvoerbaar programma.

² Goedkoop - Kwaliteitskortingsgrens (< € 477,20), Betaalbaar - lage aftop (€ 477,20-€682,96), Betaalbaar - hoge aftop (€682,96-€731,93), tot DAEB huurgrens (€731,93-€ 900,07)

Woningbouwprogramma

Per scenario wordt gevraagd een realistisch **woningbouwprogramma voor de periode 2025 - 2040** op te stellen die gericht is op het toevoegen van de juiste woningen op de juiste locaties. Daarbij is aandacht nodig voor de vraag welk woningbouwprogramma de maximale (door woningzoekenden gewenste) doorstroming oplevert. Daarbij gaat het niet alleen om nieuwbouw, maar ook om aanpassingen in de bestaande woningvoorraad en tijdelijke woningen. Geef ook aan welke wettelijke instrumenten de gemeente Maastricht kan inzetten om deze programmering te laten slagen.

Woningschaarste overzicht

Onderbouw aan de hand van de uitkomsten van deelvraag 2 en 3 aan welke woningtypen en voor welke schaarste is, en mogelijk zal blijven, ook met een nieuw woningbouwprogramma³. Dit met het oog op onder meer de woonruimteverdeling (voorrang voor specifieke doelgroepen) en de opkoopbescherming. In de huisvestingswet uit 2014 staat vermeld dat gemeenten in het kader van woonruimteverdeling voorrang kunnen geven aan vitale beroepsgroepen. Als er aangetoond kan worden dat er in Maastricht schaarste is aan mogelijk vitale beroepen, dan kan dat hierin worden meegenomen.

Monitoring en adaptief programmeren

Deelvraag 4: Hoe kan het proces van monitoring en adaptief programmeren worden ingericht?

Omdat migratie (waaronder die van studenten) moeilijk voorspelbaar is en deze tegelijkertijd van grote invloed is op de woningbehoefte is het belangrijk dat het woningbouwprogramma in de periode 2025 - 2040 wendbaar is indien scenario's anders uitpakken. Deze deelvraag richt zich op het ontwikkelen van een systematiek voor het monitoren van de woningbouwopgave en het adaptief bijsturen van beleid. Daarbij wordt gevraagd om

- Het formuleren van mogelijke kaders voor adaptief programmeren;
- Het benoemen van kantelpunten en kritische boven- en ondergrenzen die relevant zijn voor de monitoring van het volkshuisvestingsprogramma. Dit geeft aan wanneer bijsturing noodzakelijk is;
- Daarnaast wordt gevraagd naar een voorstel voor een efficiënte en toegankelijke monitoring van gerealiseerde woningtypes naar doelgroep, prijsklasse en locatie;
- Het verbinden van deze monitoring aan (nieuwe) wettelijke vereisten, zoals de monitorplicht voor urgente doelgroepen uit de Wet versterking regie volkshuisvesting;
- Aansluiting op bestaande monitorsystemen, zoals de landelijke monitor huisvesting aandachtsgroepen en de ETHOS-telling voor dakloosheid.

³ Volgens art. 2 van de Huisvestingswet 2014 zijn gemeenten verplicht om schaarste aan woonruimte aan te tonen.

A.2 Deel II: Gegevens met betrekking tot de ondernemer

De ondernemer dient deel II van het UEA volledig en naar waarheid in te vullen. Een aantal invulvelden in het UEA vereisen een toelichting op wat er van de ondernemer gevraagd wordt in het kader van zijn offerte en de te verstrekken informatie. In deze paragraaf zal de Opdrachtgever, voor zover nodig, deel II van het UEA bespreken.

Een ondernemer kan slechts eenmaal op de opdracht inschrijven. Indien een onderneming ten tijde van de inschrijving al onderaannemer is van een inschrijver op de opdracht, kan deze onderneming niet ook als zelfstandig ondernemer op de opdracht inschrijven. Ditzelfde geldt voor de situatie wanneer een onderneming zelfstandig inschrijft en daarnaast ook als onderaannemer van een inschrijver deelneemt. In voorkomende gevallen zijn de offertes, waarbij de betreffende ondernemer betrokken is, ongeldig.

Met het oog op de toepassing van het verbod in voorgaande paragraaf wordt met het begrip ondernemer gelijkgeschakeld een groep, ex. artikel 2:24b BW, en de daarvan deel uit makende rechtspersonen, tenzij de rechtspersonen die deel uitmaken van de groep en in concurrentie inschrijven, aantonen dat zij zelfstandig, dat wil zeggen onafhankelijk en zonder wetenschap van het ter zake relevante marktgedrag van de ander afkomstig uit de groep, op de opdracht ingeschreven hebben.

A.2.1. A. Gegevens over de ondernemer

A.2.1.1. Contactpersoon

De Opdrachtgever wenst het contact met de ondernemer te laten verlopen via één contactpersoon van de ondernemer. De naam, het adres, e-mail en telefoonnummer van de contactpersoon dient de ondernemer te vermelden in het aan te leveren UEA.

De communicatie met ondernemer geschiedt via het platform Mercell. Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor de correcte registratie van de contactgegevens van de contactpersoon in Mercell, zodat alle berichten met betrekking tot de aanbesteding de ondernemer tijdig bereiken.

A.2.1.2. Voorbehouden opdracht

De Opdrachtgever heeft de opdracht niet voorbehouden.

A.2.1.3. Wijze van deelneming (combinaties)

Het onderdeel omtrent de wijze van deelneming in de aanbestedingsprocedure is niet aan de orde en kan door ondernemer met 'nee' worden beantwoord.

A.2.2. B. vertegenwoordigers van de ondernemer

De ondernemer dient deel B van deel II van het UEA enkel in te vullen indien de vertegenwoordigingsbevoegdheid afwijkt van hetgeen opgenomen in het uittreksel van het handelsregister, dan wel een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming, althans statuten of machtigingen. Let op: de in dit onderdeel in te vullen persoon of personen behoeft niet gelijk te zijn aan de contactpersoon die door de ondernemer bij deel A van deel II van het UEA ingevuld is.

A.2.3. C. beroep op draagkracht (financieel of ervaring) van andere entiteiten

Aangezien Opdrachtgever geen selectiecriteria (geschiktheidseisen) van toepassing heeft verklaard kan ondernemer hier 'nee' invullen.

A.2.4. D. onderaannemers met draagkracht waarop de ondernemer geen beroep doet

De Opdrachtgever vereist van de ondernemer géén gegevens van onderaannemers op wiens draagkracht de ondernemer geen beroep doet.

Bij de vraag of een ondernemer een onderaannemer voor (een deel) van de uitvoering van de opdracht mag inschakelen, zijn onderstaande aspecten relevant:

1. Het is ondernemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever niet toegestaan onderdelen van deze opdracht in onderaanneming en derhalve voor rekening en risico van ondernemer, dan wel door derden te doen verrichten.
2. Aan toestemming als bedoeld in het eerste lid kan de Opdrachtgever redelijke voorwaarden verbinden.
3. De voorgaande leden 1 en 2 zijn van overeenkomstige toepassing indien de ondernemer een bestaande onderaannemer wenst te vervangen.
4. Het is niet toegestaan onderaannemers in te zetten waarop de in het UEA aangevinkte uitsluitingsgronden van toepassing zijn.
5. Ondernemer vrijwaart de Opdrachtgever voor extra kosten ten gevolge van vervanging van een onderaannemer.

A.3 Deel III: Uitsluitingsgronden

Door ondertekening van het UEA aanvaardt de ondernemer de uitsluitingsgronden welke op deze aanbestedingsprocedure van toepassing zijn.

Door het invullen van de bij deze aanbestedingsprocedure gevoegd UEA verklaart de ondernemer, **op straffe van uitsluiting**, naar waarheid, of uitsluitingsgronden op de ondernemer van toepassing zijn maar ook of de ondernemer voldoet aan technische specificaties en uitvoeringsspecificaties die het milieu en/of het dierenwelzijn betreffen of die gebaseerd zijn op sociale overwegingen.

Van de inschrijver die voor gunning in aanmerking komt kunnen de onderliggende bewijsmiddelen worden opgevraagd. Aan het opvragen van de bewijsmiddelen kan de betreffende inschrijver geen rechten ontleen.

A.3.1. A. Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordelingen

De ondernemer dient in deel III, onderdeel A van het UEA te verklaren of de uitsluitingsgronden die verband houden met strafrechtelijke veroordelingen van toepassing zijn of niet. Indien een uitsluitingsgrond op de ondernemer van toepassing is, dient deze in het UEA de informatie te verstrekken die in het standaardformulier is opgenomen en de aanvullende vragen daarover uit het UEA te beantwoorden.

De inschrijver die voor gunning in aanmerking komt dient, indien daartoe verzocht, ter onderbouwing van hetgeen verklaart in het UEA en als bewijs dat de voornoemde situaties zich niet voordoen, een Gedragsverklaring Aanbesteden te overleggen welke op datum van inschrijving maximaal twee (2) jaar oud is.

LET OP: Het aanvragen van een Gedragsverklaring neemt enige tijd in beslag. Opdrachtgever adviseert ondernemer dan ook deze aanvraag, indien nodig, tijdig gedurende de aanbestedingsperiode in te dienen zodat, op het moment de Opdrachtgever deze documenten opvraagt, de documenten binnen de gestelde termijn kunnen worden aangeleverd.

A.3.2. B. Gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies

De ondernemer dient in deel III, onderdeel B van het UEA te verklaren of de uitsluitingsgronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies van toepassing zijn of niet. Indien een uitsluitingsgrond op de ondernemer van toepassing is, dient deze in het UEA de informatie te verstrekken die in het standaardformulier is opgenomen en de aanvullende vragen daarover uit het UEA te beantwoorden.

De inschrijver die voor gunning in aanmerking komt dient, indien daartoe verzocht, ter onderbouwing van hetgeen verklaart in het UEA en als bewijs dat de voornoemde situaties zich niet voordoen, een verklaring van de belastingdienst (Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen) te overleggen welke op datum van inschrijving niet ouder is dan zes (6) maanden.

LET OP: Het aanvragen van een verklaring van de belastingdienst neemt enige tijd in beslag. Opdrachtgever adviseert ondernemer dan ook deze aanvraag, indien nodig, tijdig gedurende de aanbestedingsperiode in te dienen zodat, op het moment de Opdrachtgever deze documenten opvraagt, de documenten binnen de gestelde termijn kunnen worden aangeleverd.

A.3.3. C. Gronden met betrekking tot insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten

De ondernemer dient in deel III, onderdeel C van het UEA te verklaren of de uitsluitingsgronden die verband houden met insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten, op de ondernemer van toepassing zijn of niet. Indien een uitsluitingsgrond op de ondernemer van toepassing is, dient deze in het UEA de informatie te verstrekken die in het standaardformulier is opgenomen en de aanvullende vragen daarover uit het UEA te beantwoorden.

De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze aanbestedingsprocedure zijn in het UEA aangekruist en zijn als volgt:

- Schending verplichtingen op basis van milieu, sociaal of arbeidsrecht
- Faillissement, insolventie of gelijksoortig
- Vervalsing van de mededinging
- Belangenconflict
- Betrokken bij de voorbereiding
- Valse verklaring
- Onrechtmatige beïnvloeding

A.4 Deel IV: Selectiecriteria

Deel IV van het UEA is niet op deze aanbestedingsprocedure van toepassing, doordat er geen selectiecriteria (geschiktheidseisen) van toepassing zijn verklaard op deze opdracht.

A.5 Deel VI: Slotopmerkingen

Het UEA dient bij deel VI rechtsgeldig ondertekend te worden. Hiermee verklaart/verklaren de ondertekenaar/ondertekenaars dat de afgegeven verklaring juist is en dat de ondertekenaar/ondertekenaars weet/weten wat de consequenties zijn van het afleggen van een valse verklaring. Het afleggen van een valse verklaring in het kader van een inschrijving, ook al heeft de inschrijver zelf niet valselijk verklaard, leidt tot uitsluiting van de inschrijver. Het UEA dient door de persoon/personen die de ondernemer rechtsgeldig vertegenwoordigt/vertegenwoordigen, te worden ondertekend.

De Opdrachtgever verlangt bij inschrijving specifiek bewijs ter zake de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de persoon of personen, welke namens de ondernemer de inschrijving tekenen en verrichten. Bewijs (welk niet ouder mag zijn dan zes (6) maanden voor datum inschrijving) bestaat uit een uittreksel van het handelsregister, dan wel een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming (eventueel indien noodzakelijk aangevuld met statuten of machtigingen), waaruit blijkt dat de persoon of personen welke de in te dienen documenten ondertekenen bevoegd zijn de inschrijver te binden voor de verplichtingen waarvoor de ondernemer inschrijft. Dit betekent dat de natuurlijke persoon of personen welke de in te dienen documenten, waaronder het UEA, ondertekenen in het ingediende uittreksel van het handelsregister moet/moeten staan. Staat er een rechtspersoon als bestuurder van de onderneming vermeld, dan dient ook het uittreksel van het handelsregister van deze rechtspersoon aangeleverd te worden totdat de natuurlijk persoon vermeld wordt. Zo kan het zijn dat een hele 'hiërarchie van uittreksels' ingediend moet worden. Wanneer in het uittreksel van het handelsregister is opgenomen dat twee (2) of meer personen slechts gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd zijn, zal de ondertekening ook door die twee (2) of meer personen moeten plaatsvinden.

Het is ook mogelijk dat de natuurlijk persoon of personen die het UEA ondertekent/ondertekenen door middel van een volmacht vertegenwoordigingsbevoegd is/zijn. Bij gebruik van een volmacht dient de ondernemer conform voorgaande aan te tonen dat de persoon of personen die de volmacht verleent/verlenen voldoende bevoegdheid heeft/hebben de ondernemer te vertegenwoordigen en te binden.

Let op: Rechtsgeldige ondertekening wordt door Opdrachtgever getoetst aan de hand van de vertegenwoordigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het handelsregister. Indien uit het uittreksel uit het handelsregister blijkt dat het UEA niet door een bevoegd persoon of personen is ondertekend dan wordt de inschrijving ter zijde gelegd en komt niet meer in aanmerking voor verdere beoordeling.

B. Overeenkomst en voorwaarden

B.1 Overeenkomst

De te sluiten overeenkomst tussen ondernemer en Opdrachtgever wordt aangegaan voor de gehele duur van het project (voorbereiding en realisatie).

De af te sluiten overeenkomst omvat alle relevante documenten inzake deze tender.

Er vindt geen formele tekening van de overeenkomst plaats. Het schriftelijke definitieve gunningsbesluit geldt als blijk van de totstandkoming van de overeenkomst.

B.2 Wachtkamerovereenkomst

Naast de (raam)overeenkomst die wordt gesloten met de opdrachtnemer die als inschrijving met de beste-prijskwaliteit is beoordeeld, zal de Opdrachtgever met de als tweede (2de) geëindigde ondernemer een wachtkamerovereenkomst sluiten.

Kenmerkend voor deze wachtkamerovereenkomst is dat hierin geen opdracht tot uitvoering is opgenomen. Deze desbetreffende opdrachtnemer (tweede in ranking) komt uitsluitend voor opdracht in aanmerking wanneer de ondernemer met de hoogste score (eerste in ranking) om wat voor reden dan ook niet in staat is/zijn om de verplichtingen vanuit de met deze ondernemer gesloten (raam)overeenkomst na te komen. Dit zou ook een faillissement kunnen zijn.

Deze methode staat bekend als de 'wachtkamerconstructie' en de concept wachtkamerovereenkomst is toegevoegd als bijlage 'Concept-wachtkamerovereenkomst'. De wachtkamerconstructie geldt enkel voor zes (6) maanden na definitieve gunning. De wachtkamerovereenkomst verloopt op 22 maart 2026. Indien Opdrachtgever gebruik zal maken van de wachtkamerovereenkomst zal een reële ingangsdatum hiervan in nauw overleg met de nieuwe opdrachtnemer worden vastgesteld. Door inschrijving op deze aanbesteding gaat ondernemer akkoord met de voorwaarden zoals gesteld in bijlage 3 concept Wachtkamerovereenkomst.

B.3 Rangorde documenten

Voor zover ondergenoemde documenten met elkaar in tegenspraak zijn, geldt dat gedurende de looptijd van de overeenkomst het hogergenoemde document prevaleert boven het lager genoemde:

1. (Eventuele) Beantwoording van vragen uit "Vraag & Antwoord" module in Mercell (*);
2. Offerteaanvraag, inclusief alle bijlagen;
3. Offerte ondernemer.

(*) Indien er meer vragen en antwoorden zijn over eenzelfde onderwerp, prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de antwoorden, het bepaalde in het meest recente antwoord.

B.4 Informatie over verplichtingen inschrijvers

Inschrijvers zijn verplicht om de wet na te leven. Informatie over de verplichtingen ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de looptijd van de overeenkomst op de verrichtingen van de inschrijver van toepassing zijn, zijn onder meer verkrijgbaar bij:

- Voor bepalingen inzake belastingen: de Belastingdienst www.belastingdienst.nl;

- Voor bepalingen inzake milieubescherming: het ministerie van Infrastructuur en Milieu www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm;
- Voor bepalingen inzake arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw.

B.5 Algemene voorwaarden

- Op de af te sluiten overeenkomst zijn de 'Algemene inkoopvoorwaarden 2024 gemeente Maastricht voor leveringen en diensten' van toepassing (zie bijlage 'Algemene inkoopvoorwaarden'), voor zover daarvan in het programma van eisen niet gemotiveerd van wordt afgeweken;
- De ondernemer zijn algemene verkoopvoorwaarden, branchevoorwaarden of andere voorwaarden worden uitdrukkelijk van de hand gewezen;
- Op de aanbestedingsprocedure, voorafgaand aan de overeenkomst, en de overeenkomst zelf is Nederlands recht van toepassing;
- Bij deze aanbestedingsprocedure, en de uitvoering van de overeenkomst zelf is Nederlands, in woord en geschrift, voertaal.

B.6 Ketenaansprakelijkheid/Arbeidsomstandigheden/Vreemdelingenarbeid/Wet aanpak schijnconstructies

Ketenaansprakelijkheid

Op de opdracht wordt de Wet Ketenaansprakelijkheid (thans onderdeel van de Invorderingswet) geacht van toepassing te zijn.

Verklaring omtrent betalingsgedrag

De ondernemer of onderaannemer dient gedurende de looptijd van het aangenomen werk, op verzoek van Opdrachtgever, de meest recente verklaringen van de belastingdienst te verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag inzake de afdracht van loonbelasting en sociale verzekeringspremies.

Onderaannemers/Personeel van derden

De ondernemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van personeel dat door derden ter beschikking is gesteld, indien ondernemer daarvoor schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever heeft gekregen.

De ondernemer blijft ook na verkregen toestemming jegens de Opdrachtgever voor bedoeld personeel ten volle verantwoordelijk voor de nakoming van alle verplichtingen met betrekking tot keten- en inlenersaansprakelijkheid. In geval van onderaanneming dient de ondernemer ervoor te zorgen dat alle voor het werk in te schakelen onderaannemers een geblokkeerde rekening (g-rekening) hebben geopend als bedoeld in de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004. De aannemer moet deze besteksbeplating in af te sluiten (onderaannemings) overeenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in door onderaannemer af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen.

Mandagenregister

De ondernemer houdt een mandagenregister bij door vast te leggen welke werknemers (eigen of van derden) op welke dagen hoeveel uren werken. Ook iedere door ondernemer ingeschakelde onderaannemer houdt een mandagenregister bij terzake van het aan ondernemer opgedragen werk. Het mandagenregister dient onder meer de namen van alle door de (onder)aannemer bij het werk ingeschakelde werknemers, alsmede een manurenverantwoording te bevatten. De aannemer verstrekt op verzoek van Opdrachtgever kopieën van deze mandagenregisters.

Vreemdelingenarbeid/Arbeidsomstandigheden

• Eigen verplichtingen van de ondernemer

De ondernemer is verplicht om ervoor te zorgen en staat jegens de Opdrachtgever ervoor in dat er op het werk geen arbeid wordt verricht die in strijd is met hetgeen is gesteld bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen (Wav) en de Arbeidsomstandighedenwet.

In dit kader dient de ondernemer onder andere maar niet uitsluitend:

- Zich ervan te vergewissen dat natuurlijke personen te allen tijde een geldig legitimatiebewijs als omschreven in artikel 1, eerste lid onder 1° t/m 3° van de Wet op de identificatieplicht op het werk bij zich hebben. Ongeacht de hierna genoemde verplichtingen toont de ondernemer op eerste verzoek van of namens de Opdrachtgever dit legitimatiebewijs;
- Identiteitsbewijs, of, indien de Opdrachtgever daarmee volstaat, een kopie daarvan, aan de Opdrachtgever alvorens betrokkene zijn werkzaamheden ter uitvoering van deze opdracht aanvangt;
- De Opdrachtgever toe te staan onaangekondigd controles uit te (laten) voeren ter zake, waar en op welk tijdstip dan ook, alsmede om van werknemers van de ondernemer de identiteit vast te stellen, de echtheid en geldigheid van het identiteitsbewijs van betrokkenen vast te stellen en zonodig melding te maken bij de Arbeidsinspectie en/of politie van (mogelijke) overtreding van de Wav. De ondernemer zal de betrokken werknemers verplichten aan deze controles mee te werken;
- Op verzoek van Opdrachtgever een werkstaat te verstrekken, bevattende de namen en gewerkte uren van alle werknemers die aan het project gewerkt hebben;
- Ervoor te zorgen dat ter zake de uitvoering van deze opdracht geen vreemdelingen waarvoor de tewerkstellingsvergunningplicht van toepassing is, werkzaamheden verrichten zonder dat voor deze vreemdelingen een tewerkstellingsvergunning voorhanden is;
- Op verzoek van de Opdrachtgever (of diens rechtsopvolger) een verklaring te verstrekken die is opgemaakt door een registeraccountant en waaruit blijkt dat het personeel alle rechten ontvangt die voortvloeien uit de CAO en dat de loonbelasting en sociale premies volgens de wettelijke richtlijnen worden afgedragen.

• Opdracht om voor de Opdrachtgever toezicht te houden op en te zorgen voor naleving van de Wav

De hiervoor genoemde verplichtingen zijn te zien als 'eigen' verplichtingen van de ondernemer en als integraal onderdeel van de (hoofd)opdracht (tot het realiseren van een in de opdracht omschreven werk en/of het uitvoeren van de in de opdracht omschreven werkzaamheden).

De hiervoor genoemde verplichtingen worden bij deze door de Opdrachtgever tevens als zelfstandige opdracht/verplichtingen aan de ondernemer verstrekt en worden door de ondernemer tevens als zelfstandige opdracht/verplichtingen aanvaard.

Deze zelfstandige opdracht/verplichtingen heeft (hebben) derhalve betrekking op -verkort weergegeven- het namens de Opdrachtgever zorgen voor (incl. het houden van toezicht op) de naleving van de Wav door de ondernemer zodat de ondernemer op grond van deze opdracht uit dit artikellid dus de verplichtingen van de Opdrachtgever uit de Wav uitvoert. Deze opdracht geldt aldus naast de eigen verplichtingen van de ondernemer op grond van de Wav. Dat namens de Opdrachtgever zorgen voor (incl. het houden van toezicht op) de naleving van de Wav heeft betrekking op alle werkzaamheden die door de ondernemer zelf worden uitgevoerd in het kader van de opdracht van de Opdrachtgever aan de ondernemer en op alle werkzaamheden die in het kader van de opdracht van de Opdrachtgever aan de ondernemer worden uitgevoerd door onderaannemers, zowel de onderaannemers die rechtstreeks door de ondernemer zijn ingeschakeld als de (onder)onderaannemers die niet rechtstreeks door de ondernemer zijn ingeschakeld.

Wet aanpak schijnconstructies

Op de opdracht wordt de Wet aanpak van schijnconstructies geacht van toepassing te zijn. Ondernemer en alle voor het werk ingeschakelde onderaannemers dienen volledig te handelen conform de gestelde bepalingen in de Wet aanpak schijnconstructies. Bij (vermoedens van) misstanden dient de ondernemer de Opdrachtgever onverwijld hiervan in kennis te stellen.

Wet deregulering beoordeling arbeidsrelatie

Indien door de aannemer of door onderaannemers ZZP'ers worden ingezet voor het werk, dient de (onder)aannemer te handelen conform de eisen van de Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties.

Vrijwaring

De ondernemer vrijwaart de Opdrachtgever voor alle eventuele aanspraken inclusief boetes van de betreffende bevoegde instanties, indien de ondernemer, en/of de door de ondernemer ingeschakelde onderaannemers, het bepaalde bij of krachtens de Wet Ketenaansprakelijkheid, de Wet Aanpak Schijnconstructies, de Wet arbeid vreemdelingen, de Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties of de Arbeidsomstandighedenwet overtreden, alsmede tegen eventuele verhaalaanspraken van onderaannemers, alsmede tegen alle uit de overtreding voortvloeiende schade (als inkomensderving of aanspraken van derden).

De ondernemer vrijwaart de Opdrachtgever tevens voor alle eventuele aanspraken die worden ingesteld door de werknemer c.q. derden van de ondernemer of diens onderaannemer op grond van de ketenaansprakelijkheid voor loon die voortvloeit uit de Wet Aanpak Schijnconstructies.

De Opdrachtgever is gerechtigd de betreffende aanspraken en schade te verrekenen met de nog openstaande betalingen aan de ondernemer. Indien dat bedrag niet toereikend is, zal de ondernemer het (resterende) bedrag uiterlijk binnen 14 dagen, gerekend vanaf het moment waarop de Opdrachtgever om betaling heeft verzocht, betalen aan de Opdrachtgever. Bij gebreke daarvan is de Opdrachtgever gerechtigd om ter zake het (resterende) bedrag een beroep te doen op een eventueel ter zake de nakoming van de opdracht verstrekte bankgarantie.

In geval van onderaanneming legt de ondernemer de verplichtingen als genoemd in dit artikel volledig en onverkort naar de onderaannemer door, inclusief de verplichting deze op zijn beurt weer op te leggen aan eventuele subonderaannemers, maar blijft zelf verantwoordelijk voor de naleving van de betreffende regelgeving.

C. De aanbestedingsprocedure

C.1 Planning

30 juni 2025	Verzenden offerteaanvraag
11 juli 2025 09:00 uur	<i>Uiterste datum voor het stellen van mogelijke vragen door inschrijvers op de offerteaanvraag</i>
18 juli 2025	Uiterste datum publicatie eventuele Nota van Inlichtingen
19 augustus 2025 09:00uur	<i>Uiterste datum en tijdstip van ontvangst van de offertes</i>
22 augustus 2025 - 10 september 2025	Beoordeling ontvangen offertes
11 september 2025	Gunning en afwijzing (begin bezwaartermijn) en opvragen bewijsmiddelen behorende bij het UEA indien van toepassing
18 september 2025 uiterlijk 17:00uur	Inleveren bewijsmiddelen behorende bij het UEA indien van toepassing
23 september 2025	Definitieve gunning

De ***cursief en vet*** weergegeven data zijn definitief en derhalve fatale data behoudens een andersluidend schriftelijk bericht van de gemeente Maastricht. De andere data zijn indicatief en derhalve niet bindend. Voor de planning wordt eveneens verwezen naar het tabblad 'Planning' zoals opgenomen in Mercell. Bij wijzigingen wordt de planning in Mercell aangepast. De planning in Mercell prevaleert dan ook boven de planning zoals opgenomen in onderhavige offerteaanvraag.

C.2 Inschrijvingsvoorwaarden

- Het doen van een inschrijving houdt in dat ondernemer onvoorwaardelijk instemt met de bepalingen uit de beantwoording van vragen in Mercell en de offerteaanvraag met bijlagen
- Ondernemer dient de offerte in overeenstemming met deze offerteaanvraag, bijlage(n), bijbehorende documenten en eventuele beantwoording van vragen in Mercell in te dienen en aan te leveren;
- Het risico van het ontbreken van informatie en/of antwoorden door onjuiste of onvolledige overname van overzichten, gegevens en verklaringen, berust bij de inschrijver;
- Het inschrijven onder voorwaarden is niet toegestaan **op straffe van directe uitsluiting** van deze procedure;
- Indien zich wijzigingen voordoen of dreigen voor te doen in uw bedrijfsvoering die van invloed zijn op de voortgang en afhandeling van de aanbestedingsprocedure, dient u dit zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan de Opdrachtgever;
- De Opdrachtgever gaat ervan uit dat de inschrijver de eigen offerte, en alle onderdelen (bijlagen, verklaringen, documentatie etc.) daarvan, als vertrouwelijk aanmerkt, overeenkomstig artikel 2.57 van de Aanbestedingswet. Uitzonderingen hierop zijn bepaalde onderdelen die kennelijk niet-vertrouwelijk zijn en de situatie waarin de Opdrachtgever informatie openbaart uit hoofde van een wettelijke plicht, of op grond van enig rechterlijk vonnis;
- Inschrijvers dienen alle noodzakelijke vertrouwelijkheid en de daartoe benodigde maatregelen te treffen, ten aanzien van de inhoud en strekking van alle aanbestedingsdocumenten die hen zijn verschaft en waarvan inschrijvers de vertrouwelijkheid kennen dan wel redelijkerwijze behoren te vermoeden. Deze verplichting is onverkort van toepassing op eventueel in te schakelen derde(n). Het is aan inschrijvers en Opdrachtgever enkel toegestaan de verkregen documenten inzake deze aanbestedingsprocedure te gebruiken voor het opstellen van de inschrijving en mogelijk de inschrijving c.q. voor de beoordeling hiervan. Overig gebruik of verspreiding hiervan of van delen hiervan is niet toegestaan;

- Inschrijving dient voor de Opdrachtgever geheel kosteloos te zijn. Door de inschrijver gemaakte kosten worden niet vergoed. Opdrachtgever kan door een inschrijver niet aansprakelijk worden gesteld voor kosten en/of andere uitgaven, gemaakt of te maken met betrekking tot de aanbestedingsprocedure;
- De Opdrachtgever is geheel vrij van aanspraak door derden;
- Daar waar in deze offerteaanvraag + bijlagen merknamen en/of versies worden gebruikt, of indien onverhoopt normeringen, programma's, octrooien of typen, of een bepaalde oorsprong of productie zijn aangeduid dient de ondernemer deze te lezen met de toevoeging "of daarmee gelijkwaardig";
- Alle geschillen welke tussen partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van de onderhavige aanbestedingsprocedure dan wel van nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met de onderhavige aanbestedingsprocedure zullen worden beslecht door de rechtbank Limburg, locatie Maastricht, zulks behoudens voor zover dwingende competentieregels aan deze keuze aan de weg zouden staan. Alle overige onderwerpen waarin de van toepassing zijnde aanbestedingsregels en deze offerteaanvraag niet voorzien, is ter beoordeling aan de aanbestedende dienst.

C.3 Varianten/alternatieve inschrijving

Het indienen van varianten en/of alternatieve offertes is niet toegestaan. Indien op grond van deze offerteaanvraag door één inschrijver verschillende offertes worden ingediend, wordt geen van deze offertes in behandeling genomen.

C.4 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen omtrent deze aanbestedingsprocedure kunnen enkel via de "Vraag & Antwoord" module in Mercell worden gesteld aan de contactpersoon van de Opdrachtgever. Vragen dienen elk afzonderlijk gesteld te worden in de "Vraag & Antwoord" module in Mercell, vragen die bijlagen bevatten met nadere vragen worden niet in behandeling genomen. Mondelinge informatie bindt de Opdrachtgever niet.

De uiterste datum voor het indienen van de vragen is opgenomen in de planning (§C.1). De beantwoording van deze vragen zullen uiterlijk op de in de planning (§C.1) opgenomen datum beschikbaar worden gesteld via Mercell. Vragen ontvangen na de uiterste datum voor het indienen van vragen zullen door Opdrachtgever in beginsel niet in behandeling worden genomen.

Opdrachtgever verwacht van ondernemer een proactieve houding. Mocht een ondernemer in de (eventuele) beantwoording van vragen, de Offerteaanvraag, inclusief alle bijlagen, los of in samenhang met elkaar, onduidelijkheden en/of onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden aantreffen, dan wel redelijkerwijs kunnen aantreffen, dan wel anderszins bezwaren hebben tegen de opdracht, de procedure, de bepalingen en/of de gestelde eisen, dan dient de ondernemer op eigen initiatief de Opdrachtgever tijdig daarvan op de hoogte stellen. Dit dient te gebeuren op de omschreven wijze voor vragen en uiterlijk op de bovengenoemde uiterste datum voor het indienen van de vragen, zodat Opdrachtgever de aanbestedingsdocumenten effectief kan herstellen.

Maakt de ondernemer van de geboden mogelijkheid geen gebruik, dan komt dit voor risico van de ondernemer. In dat geval mogen zowel de Opdrachtgever als de overige ondernemers er van uitgaan dat de ondernemer tegen de procedure van de aanbestedingsprocedure, de bepalingen, eisen en de overige inhoud van de aanbestedings- en contractdocumenten, geen bezwaar heeft.

C.5 Indiening van de offerte

De offerte dient uiterlijk op de in de planning (§C.1) opgenomen datum en tijd ('sluitingstermijn') digitaal te zijn ingediend via Mercell.

1. Offertes die na de sluitingstermijn ingediend worden zijn ongeldig;
2. Offertes die ter hand zijn gesteld, per post, fax, e-mail of langs welke andere weg dan ook, zijn ongeldig;
3. Behoudens gebruik door de Opdrachtgever van de eigen wettelijke bevoegdheid, maar geen plicht, om (nadere) informatie te vragen en een inschrijver in staat te stellen bepaalde tekortkomingen in zijn offerte te repareren, zullen offertes die niet voldoen aan de voorschriften, eisen en voorwaarden zoals opgenomen in de wet, offerteaanvraag en bijlagen, ongeldig zijn.

De digitale offerte dient de volgende stukken te omvatten en dienen te worden geüpload op de plekken daar waar er in Mercell om gevraagd wordt:

Document	Omschrijving	Uploaden in Mercell bij:
UEA	Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsformulier.	Vragenlijst 2
Uittreksel uit het handelsregister	Aantonen van de rechtsgeldige ondertekening van het UEA conform hetgeen opgenomen onder §A.6.	Vragenlijst 2
Uitwerking sub-subgunningscriteria	Beschrijving van de gevraagde aspecten onder §C.7.	Vragenlijst 3
Prijzenblad	Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende prijzenblad.	Vragenlijst 4

Eventuele additionele informatie, in welke vorm dan ook, welke niet in Mercell is geüpload of niet op de aangegeven plekken, wordt niet in de beoordeling betrokken. Daarnaast mag de beschrijving van de sub-subgunningscriteria, ten behoeve van de offerte, geen verwijzingen bevatten naar externe bronnen. Indien wel het geval zal deze informatie niet in de beoordeling betrokken worden.

Invullen/ondertekening documenten

Een deel van de bijlagen bij deze offerteaanvraag zijn documenten die bij inschrijving moeten worden ondertekend. Ondernemer dient deze documenten te printen met het oog op de ondertekening, waarna deze in gescande vorm aan de Opdrachtgever ter beschikking kunnen worden gesteld. Dit tenzij de documenten voorzien worden van een gekwalificeerde elektronische handtekening. De authenticiteit van de ondertekenaar dient, op verzoek van Opdrachtgever, te worden overlegd middels een certificeringsserverdocument met de logging van de certificering.

Op (eventueel) verzoek van de Opdrachtgever zal de winnende inschrijver voor de gunning de originele documenten aan de Opdrachtgever vertrekken.

Geldigheidsduur offerte

De offerte dient een geldigheidsduur te hebben van zestig (60) kalenderdagen gerekend vanaf de uiterste datum van ontvangst van de offertes. In geval van een kort geding in deze aanbestedingsprocedure, zal de geldigheid van de ingediende offertes, automatisch worden verlengd tot acht (8) kalenderdagen na de uitspraak in het kort geding.

Proces-verbaal

De Opdrachtgever maakt een proces-verbaal op van de opening van de offertes, waarin opgenomen de namen van de inschrijvers die een offerte hebben ingediend.

C.6 Gunningsmethodiek

De onderhavige opdracht wordt gegund op grond van de naar het oordeel van Opdrachtgever economisch meest voordelige inschrijving. De economische meest voordelige inschrijving wordt vastgesteld op basis van beste prijs-kwaliteitverhouding.

Beoordeling van de offertes geschiedt op basis van de volgende verhouding:

	Subgunningscriteria	Weging
1.	Kwaliteit	70 %
2.	Prijs	

C.6.1 Subgunningscriteria Kwaliteit

Om deze opdracht adequaat te kunnen invullen wilt de Opdrachtgever een beroep doen op de kennis en kunde van ondernemers (eventueel gecombineerd met de kennis en vaardigheden van hun adviseurs) binnen de door de Opdrachtgever gestelde kaders. De kwaliteit wordt bepaald aan de hand van de uitwerking van onderstaande sub-subgunningscriteria waarin de ondernemer beschrijft op welke wijze invulling wordt gegeven aan de opgenomen sub-subgunningscriteria. De uitwerking van het opgenomen sub-subgunningscriteria, rekening houdende met alle eisen, randvoorwaarden, kaders en uitgangspunten, moet een duidelijke inzage geven in de werkwijze, de aanpak en de mogelijke meerwaarde die geboden kan worden in het project.

De omschrijving moet concreet, projectgericht en niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Daarnaast geeft de inschrijver aan hoe te reageren in een bepaalde situatie en niet hoe dit zou kunnen gebeuren. Omschrijvingen die niet concreet zijn en/of voor meerdere uitleg vatbaar zijn, zullen laag worden beoordeeld.

Na aanbesteding is de werkwijze zoals beschreven door inschrijver onderdeel van de te sluiten overeenkomst. Dat betekent dat de inschrijver gehouden wordt aan de werkwijze zoals beschreven. Kosten die betrekking hebben op de beschreven uitvoering van de werkzaamheden in de beantwoording dienen volledig en geheel in de inschrijfsom te zijn verdisconteerd.

	Sub-subgunningscriteria	Maximale score
C.6.1.1.	Plan van aanpak per deelvraag	60
C.6.1.2.	Inrichting projectmanagement	10
	Totaal van kwaliteit	70

De beschrijving van de sub-subgunningscriteria wordt afzonderlijk beoordeeld, indien informatie niet in het juiste hoofdstuk is opgenomen, wordt deze informatie niet betrokken in de beoordeling van het betreffende sub-subgunningscriterium.

Per sub-subgunningscriterium is het maximumaantal A4 pagina's (in goed leesbaar lettertype) aangegeven. Bijlagen bij de beschrijving van de sub-subgunningscriteria mogen enkel worden opgenomen ter onderbouwing van hetgeen beschreven in de beschrijving van de sub-subgunningscriteria en mogen geen aanvullende informatie bevatten. Indien bijlagen aanvullende informatie bevatten aangaande de opgenomen (sub-)subgunningscriteria dan zal deze informatie niet in de beoordeling worden betrokken.

C.6.1.1. Plan van aanpak van de deelvragen.

De inschrijver geeft aan hoe de deelvraag afgebakend wordt en hoe het de beantwoording van de deelvraag geoperationaliseerd wordt

- Per deelvraag kunnen er maximaal 15 punten behaald worden, per plan van aanpak.
- In totaal kunnen er voor de deelvragen dus 60 punten worden behaald
- De beoordeling door de beoordelingscommissie geschiedt conform de volgende beoordelingssystematiek per deelvraag:

Waardering	Kwaliteits-score	Omschrijving
Zeer goed	15 punten	Het aspect is zeer goed uitgewerkt, geeft vertrouwen en getuigt van maatwerk. Verder getuigt de uitwerking van grote mate van inleving op de opdracht, probleemstelling en oplossingsrichting. Daarbij is de inschrijver in staat is om in zijn plan van aanpak te beschrijven hoe woningtypen kunnen worden gedifferentieerd in oppervlakte (m2) of prijsklassen binnen de categorie sociale huur ⁴ en is dit aantoonbaar realiseerbaar.
Goed	11,25 punten	Het aspect is goed uitgewerkt, geeft vertrouwen en getuigt van maatwerk. Verder getuigt de uitwerking van grote mate van inleving op de opdracht, probleemstelling en oplossingsrichting. De uitwerking is aantoonbaar realiseerbaar.
Voldoende	7,5 punten	Het aspect is uitgewerkt, maar getuigt niet van maatwerk voor de Opdrachtgever en voegt nagenoeg niets extra's toe. De uitwerking is aantoonbaar realiseerbaar, maar in zijn algemeenheid beschreven.
Onvoldoende	3,75 punten	Het aspect is onvoldoende uitgewerkt. De geboden oplossing wordt niet concreet uitgewerkt of er is geen sprake van aantoonbare realiseerbaarheid.
Slecht	0 punten	Het aspect is niet opgenomen of niet uitgewerkt.

Voor dit criterium geldt een maximum van zes (6) A4 pagina's (in duidelijk leesbaar lettertype) beschrijvende tekst én maximaal één (1) bijlage. Deze bijlage mag geen nieuwe informatie omvatten, alleen ondersteunend zijn aan de beschrijving van het plan van aanpak. Bijvoorbeeld een voorbeeld plan van aanpak, eerder uitgevoerd onderzoek, of grafische weergaven. Deze bijlage zal niet meegenomen worden in de beoordeling. Indien er meer dan het maximum aangegeven pagina's ingediend zullen worden, zullen enkel de eerste zes (6) pagina's beoordeeld worden. Dat wil zeggen: pagina zeven (7) en verder worden niet in de beoordeling betrokken!

⁴ Goedkoop - Kwaliteitskortingsgrens (< € 477,20), Betaalbaar - lage aftop (€ 477,20-€682,96), Betaalbaar - hoge aftop (€682,96-€731,93), tot DAEB huurgrens (€731,93-€ 900,07)

C.6.1.2. Inrichting projectmanagement

Doel van dit criterium: Met dit criterium beoogt de Opdrachtgever inzicht te verkrijgen in de mate waarin de inschrijver het project zodanig organiseert dat een betrouwbare uitvoering, heldere communicatie en borging van continuïteit gewaarborgd zijn gedurende de looptijd van het woonbehoeftenonderzoek. Voor een succesvolle uitvoering van dit onderzoek is een effectieve en betrouwbare inrichting van het projectmanagement essentieel. De Opdrachtnemer draagt zorg voor een gestructureerde en professionele aanpak van het project, waarbij de continuïteit gedurende het gehele traject gewaarborgd is. Voor dit criterium zijn maximaal 10 punten te behalen.

Van de inschrijver wordt verwacht dat zij in de inschrijving duidelijk en concreet de volgende aspecten beschrijven:

1. De inrichting van het projectmanagement.

Bijvoorbeeld:

- Hoe het projectmanagement wordt georganiseerd;
- Wie verantwoordelijk is voor de aansturing, communicatie en afstemming met de opdrachtgever;
- Welke rolverdeling en verantwoordelijkheden binnen het projectteam gelden;
- Welke methodiek(en) of tools worden ingezet voor de sturing, planning en bewaking van de voortgang.

2. De wijze waarop continuïteit wordt geborgd.

Bijvoorbeeld:

- Hoe wordt omgegaan met de mogelijke uitval van sleutelfiguren (zoals projectleider, onderzoeker of contactpersoon);
- Op welke wijze kennisoverdracht binnen het team is geregeld;
- Welke maatregelen zijn getroffen om personele wisselingen op te vangen zonder impact op de voortgang of kwaliteit van het onderzoek;
- Welke back-upstructuren of vervangingsscenario's beschikbaar zijn.

3. Planning en fasering van het onderzoek:

- Een beknopte toelichting op de globale planning, inclusief de belangrijkste fasen en mijlpalen;

Hoe uitgebreider en concreter de inschrijver de gevraagde aspecten beschrijft, des te hoger de beoordeling kan uitvallen. Indien de inschrijver aanvullende aspecten uitwerkt die niet expliciet in de uitvraag zijn genoemd, kan de opdrachtgever deze meenemen in de beoordeling, mits deze naar het oordeel van de opdrachtgever aantoonbaar bijdragen aan de kwaliteit en uitvoerbaarheid van de opdracht.

Waardering	Kwaliteits-score	Omschrijving
Zeer goed	10 punten	Het aspect is zeer goed uitgewerkt, geeft vertrouwen en getuigt van maatwerk. Verder getuigt de uitwerking van grote mate van inleving op de opdracht, probleemstelling en oplossingsrichting. De uitwerking geeft meerwaarde voor de Opdrachtgever en is aantoonbaar realiseerbaar.
Goed	7,5 punten	Het aspect is goed uitgewerkt, geeft vertrouwen en getuigt van maatwerk. Verder getuigt de uitwerking van grote mate van inleving op de opdracht, probleemstelling en oplossingsrichting. De uitwerking is aantoonbaar realiseerbaar.

Voldoende	5 punten	Het aspect is uitgewerkt, maar getuigt niet van maatwerk voor de Opdrachtgever en voegt nagenoeg niets extra's toe. De uitwerking is aantoonbaar realiseerbaar, maar in zijn algemeenheid beschreven.
Onvoldoende	2,5 punten	Het aspect is onvoldoende uitgewerkt. De geboden oplossing wordt niet concreet uitgewerkt of er is geen sprake van aantoonbare realiseerbaarheid.
Slecht	0 punten	Het aspect is niet opgenomen of niet uitgewerkt.

Voor dit criterium geldt een maximum van één (1) A4 pagina (in duidelijk leesbaar lettertype) beschrijvende tekst. Indien er meer dan het maximum aangegeven pagina's ingediend zullen worden, zullen enkel de eerste pagina beoordeeld worden. Dat wil zeggen: pagina twee (2) en verder worden niet in de beoordeling betrokken! Tevens worden de bijlage(n) niet in de beoordeling betrokken!

C.7 Subgunningscriteria Prijs

Subcriteria Prijs		Maximale score
1.	P1	30
TOTAAL van PRIJS		30

Gebruik voor de invulling van de prijs het prijzenblad bijlage 2 'Prijzenblad' en voeg deze toe aan de inschrijving in Mercell. De op te geven prijzen dienen de volledige dienstverlening/levering te dekken. Niet in de prijzen opgenomen kosten zullen niet worden vergoed. De inschrijving met de laagste inschrijfsom behaalt de maximale score. De opvolgende inschrijvingen behalen met hun hogere inschrijfsommen lagere scores conform de onderstaande formule (negatieve scores worden niet toegekend, de laagst mogelijk score is 0 punten). Indien van toepassing zullen toegekende scores worden afgerond op twee decimalen.

De score van de prijs zal als volgt worden bepaald:

De ondernemer met de laagste inschrijfsom in Cel J13 van bijlage 2 'Prijzenblad' ontvangt de maximale score. De andere ondernemers worden hieraan gerelateerd met de volgende formule:

Laagste prijs/ Vergelijkingsprijs Cel J13 (bijlage 'Prijzenblad') x maximale score = Score

Voorbeeld:

€45.000,-/ €50.000,- x 30 = 27 punten

Bijlage 2 'Prijzenblad' dient compleet, voorzien van alle gevraagde informatie, te worden ingevuld en te worden toegevoegd aan de inschrijving in Mercell. Het invullen van negatieve bedragen en bedragen van 0 euro zijn niet toegestaan, op straffe van directe uitsluiting.

Inschrijvingen die hoger zijn dan €60.000,- zullen ter zijde gelegd worden.

Beoordeling

Beoordelingscommissie

De Opdrachtgever heeft een beoordelingscommissie uit materiedeskundigen van de Opdrachtgever samengesteld die tot taak heeft te beoordelen welke offerte op grond van de beschreven gunningscriteria als economisch meest voordelige inschrijving moet worden aangemerkt.

Het rangschikken van de offertes geschiedt als volgt:

Beoordeling van de offerte

Tijdig ingediende offertes worden getoetst op compleetheid.

Niet complete inschrijvingen kunnen als ongeldig ter zijde gelegd worden. De aanbesteder kan gebruik maken van zijn recht een aanvulling op en/of verduidelijking van inschrijvers te verlangen of om toezending van bepaalde ontbrekende documenten/ bewijsstukken te vragen. De aanbesteder is hiertoe echter niet verplicht.

Daarna wordt aan de hand van het UEA beoordeeld of de inschrijvers voldoen aan de in deze offerteaanvraag en het UEA opgenomen uitsluitingsgronden.

Mededeling van directe uitsluiting en/of afwijzing

Indien de eerdergenoemde beoordeling aanleiding geeft tot uitsluiting en/of afwijzing van één of meer inschrijvers, zal de Opdrachtgever hen dat mededelen. De Opdrachtgever kan die mededeling integreren in de gunningsbeslissing.

Inschrijvers die zich niet met de directe uitsluiting en/of afwijzing of het gunningsvoornemen kunnen verenigen, kunnen tegen de uitsluiting, de afwijzing maar ook het gunningsvoornemen bezwaar aantekenen middels een kort geding, uiterlijk binnen de termijn aangegeven in de gunningsbeslissing.

Kwaliteit - Beoordeling subgunningscriteria

Vervolgens toetst de Opdrachtgever de kwaliteit aan de hand van de ingediende stukken. Beoordeling van dit subgunningcriterium zal geschieden door het in consensus toekennen van een waardering 'Slecht', 'Onvoldoende', 'Voldoende', 'Goed' of 'Zeer goed' aan elk van de sub-subgunningscriteria, dit na eerdere individuele beoordeling door de leden van de beoordelingscommissie.

Minimale score op subgunningscriterium kwaliteit

Indien een ondernemer op een onderdeel "slecht" scoort (C.7.1.1. en C.7.1.2) dan valt de inschrijving af, zal verder niet worden beoordeeld en wordt uitgesloten voor de verdere procedure van deze aanbesteding.

Prijs - Beoordeling subgunningscriterium

Beoordeling van het subgunningscriterium prijs zal geschieden door het toepassen van de beschreven formule waarbij de ingevulde inschrijfsom als uitgangspunt wordt genomen. Hieruit volgt de totaalscore voor het subgunningscriterium prijs.

Bepalen economisch meest voordelige inschrijving

De bepaling van de economisch meest voordelige inschrijving vindt plaats op basis van de som van behaalde scores op de subgunningscriteria kwaliteit en prijs.

Loting bij gelijke beoordeling

Indien meerdere inschrijvers bij de toepassing van de beschreven gunningssystematiek gelijk eindigen zal in eerste de hoogste score op prijs doorslaggevend zijn. Mocht er dan nog steeds een gelijke score zijn dan zal er tussen de betreffende inschrijvers worden geloot.

C.8 Mededeling van de gunningsbeslissing (Voornemen tot gunnen)

Alvorens tot gunning over te gaan, uit de Opdrachtgever een mededeling van gunningsbeslissing. Deze gunningsbeslissing, die geen gunning inhoudt doch slechts de mogelijkheid te gunnen, wordt aan de inschrijvers via Merccell medegedeeld.

Bij de gunningsbeslissing gelden de volgende regels:

- a. De inschrijver aan wie de Opdrachtgever voornemens is de opdracht te gunnen, kan het verzoek ontvangen om binnen een termijn van zeven (7) kalenderdagen de bewijsmiddelen aan te leveren. Die bewijsmiddelen moeten de juistheid van het UEA bevestigen. Inschrijver stemt in met de voorwaarde dat de bewijsstukken van het UEA opgevraagd kunnen worden door de Opdrachtgever en deze vervolgens door inschrijver binnen een termijn van zeven (7) kalenderdagen zullen worden overhandigd aan de Opdrachtgever;

De bewijsmiddelen welke door Opdrachtgever bij de gunningsbeslissing worden opgevraagd zijn:

Document	Verwijzing
Gedragverklaring Aanbesteden	Zie §A.3.1
Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen	Zie §A.3.2

- b. Indien Opdrachtgever een verzoek doet als genoemd in sub a. en uit de beoordeling van de in dat verband ontvangen bewijsstukken blijkt dat de inschrijver niet voldoet, zal Opdrachtgever de gunningsbeslissing herroepen;
- c. Ingeval van een situatie als bedoeld in sub b., kan Opdrachtgever opnieuw aan de hand van het bepaalde in §C.7 bepalen welke inschrijver de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan. De Opdrachtgever kan vervolgens een nieuwe gunningsbeslissing bekendmaken;
- d. Inschrijvers die zich niet kunnen verenigen met de gunningsbeslissing en/of uitsluiting dan wel afwijzing dienen, op straffe van niet-ontvankelijkverklaring, uiterlijk binnen de in de aan hen verzonden gunningsbeslissing opgenomen geldende termijn een kortgedingprocedure aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde Voorzieningenrechter.

De Opdrachtgever raadt ondernemer aan om voor inschrijving te controleren of de benodigde bewijsmiddelen binnen zeven (7) kalenderdagen bij de Opdrachtgever aangeleverd kunnen worden en indien nodig tijdig stappen te ondernemen om de benodigde bewijsmiddelen te verkrijgen.

Alle betrokken partijen in de procedure zullen gelijktijdig in kennis gesteld worden van de gunningsbeslissing van de aanbestedingsprocedure. Iedere inschrijver die het niet eens is met deze gunningsbeslissing, is gehouden om binnen tien (10) kalenderdagen na verzenddatum van de gunningsbeslissing, een kortgedingprocedure bij de rechtbank Limburg, locatie Maastricht, aanhangig te maken. Indien de procedure niet binnen de gestelde termijn van tien (10) kalenderdagen aanhangig is gemaakt, zal de vordering niet ontvankelijk worden verklaard.

Door inschrijving aanvaarden inschrijvers een contractueel vervalbeding zijnde een vervaltermijn van tien (10) kalenderdagen voor vorderingen, samenhangend met de onderhavige

aanbestedingsprocedure. Ook aanvaarden zij niet-ontvankelijk te zijn in hun vorderingen, en deze verwerkt te hebben, indien het kort geding na voornoemde termijn van tien (10) kalenderdagen, nog aanhangig zou worden gemaakt. De vervalttermijn waarborgt de voortvarendheid van de procedure en het beschermt de gerechtvaardigde belangen van onder andere de winnende inschrijver bij rechtszekerheid.

Verificatie

Voor gunning van de opdracht kan de Opdrachtgever met de hoogst scorende inschrijver een verificatie uitvoeren. De inschrijver in kwestie verbindt zich ertoe kosteloos de nodige medewerking te verlenen. Het doel van de verificatie is te bepalen of de inschrijver(s) ook werkelijk in staat is/zijn om volledig aan de eisen voortvloeiende uit de overeenkomst, te kunnen voldoen. De verificatie is een onderdeel van de aanbestedingsprocedure. De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om op ieder gewenst moment de acceptatietest of verificatie stop te zetten en af te breken.

C.9 Klachtenmeldpunt / Commissie van Aanbestedingsexperts

Tijdens de aanbestedingsprocedure kan ondernemer middels de website: <https://klachtenmeldpuntaanbesteden.nl/leden/gemeente-maastricht/> een klacht indienen bij het klachtenmeldpunt. Ondernemer dient hierbij duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft.

Wanneer de klacht van de ondernemer betrekking heeft op de geschiktheidseisen, selectiecriteria of contractvoorwaarden van deze aanbestedingsprocedure, moet eerst gebruik gemaakt worden van de vraag- en antwoordprocedure om bezwaar kenbaar te maken. Als de reactie van de Aanbesteder naar mening van ondernemer niet voldoet, kan ondernemer een klacht indienen bij het klachtenmeldpunt. De klacht zal zo spoedig mogelijk worden behandeld door een onafhankelijke deskundige van het klachtenmeldpunt (zie bijlage 5 'Klachtenregeling 2022').

Indien ondernemer het niet eens is met de klachtafhandeling van het klachtenmeldpunt, dan is het mogelijk de klacht voor te leggen aan de Commissie van Aanbestedingsexperts. Voor nadere informatie over de werkwijze van de Commissie kan ondernemer terecht op www.commissievanaanbestedingsexperts.nl.

C.10 Voorbehoud tot gunnen

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor, bij elke stand van de aanbestedingsprocedure, ook na uiting van het gunningsvoornemen, de opdracht niet te gunnen, te wijzigen, opnieuw aan te besteden volgens een daartoe door Opdrachtgever geschikt geachte procedure, of onderhands te gunnen. Een en ander voor zover dat niet in strijd is met dwingend recht. Door inschrijving aanvaardt de inschrijver dat inschrijver de eigen (financiële) gevolgen van een dergelijke gebeurtenis zal dragen, en verplicht inschrijver zich ertoe zich tegen de gebeurtenis niet te verzetten en de Opdrachtgever over deze gebeurtenis niet aan te spreken.

D. Bijlagen Mercell

Bijlage 1: UEA;

Bijlage 1a: Instructies UEA

Bijlage 2: Prijzenblad

Bijlage 3: Concept wachtkamerovereenkomst

Bijlage 4: Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Maastricht 2024

Bijlage 5: Programma van Eisen.

Bijlage 6: klachtenregeling

