

05/11/2025

## 1. Koper

### 1.1 Koper

Officiële naam: Gemeente Zoetermeer  
Rechtsvorm van de koper: Regionale overheid  
Activiteit van de aanbestedende dienst: Algemene overheidsdiensten

## 2. Procedure

### 2.1 Procedure

**Titel:** Marktselectieprocedure Markt 10 & Frankrijklaan  
De ontwikkeling van Markt 10 en Frankrijklaan bestaat uit het realiseren van twee woongebouwen met een stedelijke plint, inclusief een casco ruimte ten behoeve van de afbouw- en inrichting van een toekomstige personeelsfietsenstalling voor de gemeente Zoetermeer in het gebouw op de locatie Frankrijklaan. De parkeerbehoefte voor de beide woongebouwen dient in/onder het gebouw op Markt 10 te worden gerealiseerd. Voor de ontwikkellocatie Markt 10 en Frankrijklaan wordt ingezet op de realisatie van ongeveer 234 woningen (afwijking 5% is mogelijk) waarvan minimaal 14 woningen ook geschikt moeten zijn voor jongeren. Voor de locatie Markt 10 is een luxe woongebouw voorzien. Hierbinnen krijgen woningen in het midden en het hogere koopsegment een plek. De woningen zullen drie- en vierkamerwoningen zijn. Het gebouw is geschikt voor grotere appartementen vanaf 70 m<sup>2</sup> GBO. Tenminste 70% van de koopwoningen heeft een koopprijs boven de Betaalbaarheidsgrens voor woningen (€405.000 VON, prijspeil 2025). Voor de locatie Frankrijklaan is een woongebouw voorzien met 75% middeldure koopwoningen tot de Betaalbaarheidsgrens voor woningen (<€ 405.000 VON, prijspeil 2025) en 25% dure koopwoningen boven de Betaalbaarheidsgrens (> € 405.000 VON, prijspeil 2025). Er is voor dit segment gekozen vanwege de aantrekkelijke locatie en ten behoeve van de haalbaarheid. In dit gebouw mag koop ook vervangen worden door huur.

**Beschrijving:**

Identificatiecode van de procedure: 6ce70d91-a859-4029-86f6-3713a24456ea

Type procedure: Niet-openbaar

Belangrijkste kenmerken van de procedure: Er worden drie marktpartijen geselecteerd voor de inschrijvingsfase.

#### 2.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste classificatie (cpv): 45211100 Werkzaamheden voor huizenbouw

Aanvullende classificatie (cpv): 45211350 Bouwen van multifunctionele gebouwen

Aanvullende classificatie (cpv): 70110000 Projectontwikkelaarsdiensten

#### 2.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)

Land: Nederland

Aanvullende informatie

: Zoetermeer

## 2.1.4 Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Ander

Beleidskader Uitgifte Vastgoed

## 2.1.6 Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden: Aankondiging

Met faillissement  
vergelijkbare toestand  
uit hoofde van  
nationale recht: Er zijn geen uitsluitingsgronden

## 5. Perceel

### 5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0000

Titel: Marktselectieprocedure Markt 10 & Frankrijklaan

Beschrijving: De ontwikkeling van Markt 10 en Frankrijklaan bestaat uit het realiseren van twee woongebouwen met een stedelijke plint, inclusief een casco ruimte ten behoeve van de afbouw- en inrichting van een toekomstige personeelsfietsenstalling voor de gemeente Zoetermeer in het gebouw op de locatie Frankrijklaan. De parkeerbehoefte voor de beide woongebouwen dient in/onder het gebouw op Markt 10 te worden gerealiseerd. Voor de ontwikkellocatie Markt 10 en Frankrijklaan wordt ingezet op de realisatie van ongeveer 234 woningen (afwijking 5% is mogelijk) waarvan minimaal 14 woningen ook geschikt moeten zijn voor jongeren. Voor de locatie Markt 10 is een luxe woongebouw voorzien. Hierbinnen krijgen woningen in het midden en het hogere koopsegment een plek. De woningen zullen drie- en vierkamerwoningen zijn. Het gebouw is geschikt voor grotere appartementen vanaf 70 m<sup>2</sup> GBO. Tenminste 70% van de koopwoningen heeft een koopprijs boven de Betaalbaarheidsgrens voor woningen (€405.000 VON, prijspeil 2025). Voor de locatie Frankrijklaan is een woongebouw voorzien met 75% middeldure koopwoningen tot de Betaalbaarheidsgrens voor woningen (<€ 405.000 VON, prijspeil 2025) en 25% dure koopwoningen boven de Betaalbaarheidsgrens (> € 405.000 VON, prijspeil 2025). Er is voor dit segment gekozen vanwege de aantrekkelijke locatie en ten behoeve van de haalbaarheid. In dit gebouw mag koop ook vervangen worden door huur.

Interne identificatiecode : 1

#### 5.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste classificatie (cpv): 45211100 Werkzaamheden voor huizenbouw

Aanvullende classificatie (cpv): 45211350 Bouwen van multifunctionele gebouwen

Aanvullende classificatie (cpv): 70110000 Projectontwikkelaarsdiensten

#### 5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)

Land: Nederland

Aanvullende informatie : Zoetermeer

### 5.1.3 Geraamde duur

Looptijd: 60 Maand

### 5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden  
deelname: Deelname is niet voorbehouden.

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

### 5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische  
aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

### 5.1.9 Selectiecriteria

Bronnen van  
selectiecriteria: Aankondiging

Criterium: Andere economische of financiële eisen

Beschrijving: Er zijn geen selectiecriteria

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal  
gegadigden dat voor de  
tweede fase van de  
procedure moet worden  
uitgenodigd: 3

Maximumaantal  
gegadigden dat voor de  
tweede fase van de  
procedure kan worden  
uitgenodigd: 3

De procedure verloopt in opeenvolgende fasen. In elke fase kunnen deelnemers afvallen

### 5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Kwaliteit

Beschrijving: Kwaliteit

Categorie van het  
gunningscriterium  
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium  
numerieke waarde: 70

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Prijs

Beschrijving: Prijs

Categorie van het  
gunningscriterium  
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium  
numerieke waarde: 30

### 5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor verzoeken  
om aanvullende 29/10/2025 12:00 +01:00

informatie:

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/400069>

### 5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:

Vermoedelijke datum van verzending van de uitnodigingen tot inschrijving: 05/01/2026

Voorwaarden voor indiening:

Verplichte vermelding van onderaanneming: Geen vermelding van onderaanneming

Elektronische indiening : Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/400069>

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Nederlands

Elektronische catalogus : Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname : 30/11/2025 23:59 +01:00

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven : Neen

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: neen

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: neen

Onderaanneming:

Geen verplichting tot onderaanneming.

### 5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

### 5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Bemiddelingsorganisatie Gemeente Zoetermeer - Gemeente Zoetermeer  
:

Organisatie voor beroepsprocedures: Gemeente Zoetermeer - Rechtbank Den Haag

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt: Gemeente Zoetermeer - TenderNed

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Gemeente Zoetermeer - Gemeente Zoetermeer

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt: Gemeente Zoetermeer - TenderNed

## **8. Organisaties**

### **8.1 ORG-0001**

Officiële naam: Gemeente Zoetermeer

Registratienummer: 71952436

Postadres: Engelandlaan 502

Stad: Zoetermeer

Postcode: 2711 EB

Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)

Land: Nederland

Contactpunt: Charlotte Bredie

E-mail: [inkoop@zoetermeer.nl](mailto:inkoop@zoetermeer.nl)

Telefoon: +31 14079

Internetadres: <http://www.zoetermeer.nl>

Andere contactpunten:

Officiële naam: Gemeente Zoetermeer

Stad: Zoetermeer

Postcode: 2711EB

Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)

Land: Nederland

Contactpunt: Klachten coördinator

E-mail: [inkoop@zoetermeer.nl](mailto:inkoop@zoetermeer.nl)

Internetadres: <https://www.zoetermeer.nl/klacht-indienen/>

Andere contactpunten:

Officiële naam: TenderNed

Postadres: Postbus 20401

Stad: Den Haag

Postcode: 2500 EK

Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)

Land: Nederland

E-mail: [servicedesk@TenderNed.nl](mailto:servicedesk@TenderNed.nl)

Internetadres: <http://www.tenderned.nl>

Andere contactpunten:

Officiële naam: TenderNed  
Postadres: Postbus 20401  
Stad: Den Haag  
Postcode: 2500 EK  
Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)  
Land: Nederland  
E-mail: servicedesk@TenderNed.nl  
Internetadres: <http://www.tenderned.nl>  
Andere contactpunten:  
Officiële naam: Rechtbank Den Haag  
Postadres: Prins Clauslaan 60  
Stad: Den Haag  
Postcode: 2595 AJ  
Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)  
Land: Nederland  
E-mail: voorlichting.rb.den.haag@rechtspraak.nl  
Telefoon: +31 883622200  
Internetadres: <https://www.rechtspraak.nl/organisatie-en-contact/organisatie/rechtbanken/rechtbank-den-haag/contact/>  
Andere contactpunten:  
Officiële naam: Gemeente Zoetermeer  
Postadres: Engelandlaan 502  
Stad: Zoetermeer  
Postcode: 2711 EB  
Onderverdeling land (NUTS): Agglomeratie 's-Gravenhage (NL361)  
Land: Nederland  
Contactpunt: Cluster inkoop  
E-mail: [inkoop@zoetermeer.nl](mailto:inkoop@zoetermeer.nl)  
Internetadres: <http://www.zoetermeer.nl>

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

Bemiddelingsorganisatie

## **10. Wijziging van een aankondiging**

Versie van de eerdere  
aankondiging die moet worden gewijzigd: 42334c12-9200-4a56-b63f-6c044d319f48-01

Voornaamste reden voor de wijziging: Informatie bijgewerkt

Beschrijving: De sluitingsdatum voor aanmelden is verzet naar 30 november 2025, 23.59 uur.

## **Informatie over een aankondiging**

Identificatiecode/versie van de aankondiging: 25fcd83e-88f1-4688-b260-e512ef126715 - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Verzenddatum van de aankondiging: 05/11/2025 20:42 +01:00

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Nederlands