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
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 m2 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.
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

Rijksoverheid

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 m2 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

Rijksoverheid

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 informatie:	29/10/2025 12:00 +01:00
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

Rijksoverheid

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 aankoopsysteem:

Geen dynamisch aankoopsysteem

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

Rijksoverheid

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
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
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
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

Rijksoverheid

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
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

Rijksoverheid