

## Algemene informatie

**Aanbesteding:** Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Súdwest-Fryslân  
**Referentie:** -

## Toelichting:

## Vraag en antwoord

**Ref.nr.** 1      **Onderwerp:** Maximale V.O.N. prijzen

**Vraag:**  
Heeft de gemeente een marktconformiteitstoets uitgevoerd om het plafondbedrag van de V.O.N. prijzen te bepalen?

**Antwoord:**  
De V.O.N. prijzen zijn vastgesteld op basis van meerdere onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Nota Grondprijzen 2026, te raadplegen via onderstaande link.  
<https://sudwestfryslan.nl/wp-content/uploads/2026/01/Bijlage-1.-Nota-Grondprijzen-2026.pdf>

**Fase:**  
Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**  
-

**Vragenronde:**  
Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:** 2 feb 2026

**Ref.nr.** 2      **Onderwerp:** Maximale V.O.N. prijzen

**Vraag:**  
Wij achten het plafondbedrag van de V.O.N. prijzen niet realistisch. Is het mogelijk deze te verhogen of los te laten?

**Antwoord:**  
Dat is niet mogelijk. De gemeente conformeert zich betreffende de aangegeven prijsstelling aan de gemaakte afspraken en herijking van de regionale woondeal 2022 -2031 Regio Zuidwest-Fryslân en aan de maximale V.O.N. prijzen vastgesteld in de Nota Grondprijzen 2026.  
<https://sudwestfryslan.nl/wp-content/uploads/2025/07/Bijlage-2.-Regionale-woondeal-2022-2031-Regio-Zuidwest-Fryslan-I-verkleind.pdf>  
<https://sudwestfryslan.nl/wp-content/uploads/2025/07/Bijlage-1.-Addendum-1ste-herijking->

regionale-woondeal-2022-tot-en-met-2030-regio-Zuidwest-Fryslan.pdf

<https://sudwestfryslan.nl/wp-content/uploads/2026/01/Bijlage-1.-Nota-Grondprijzen-2026.pdf>

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

**Ref.nr.**

3

**Onderwerp:**

Selectieleidraad par.3.3.2 geschiktheidseis

**Vraag:**

Bij de ervaring met de bouw van woningen geeft u bij de typologieën woningen 3 types in. Moeten deze alle in één referentie zitten of mag het ook andere combinatie zijn van 3 verschillende types of is een combinatie van 2 type woningen ook toegestaan?

**Antwoord:**

Referentieprojecten van dezelfde schaalgrote met minimaal 2 van de gevraagde 3 typen zijn ook toegestaan.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

**Ref.nr.**

4

**Onderwerp:**

Referentieproject

**Vraag:**

Is het toegestaan een referentieproject aan te dragen dat nog niet volledig is opgeleverd?

**Antwoord:**

Referentieprojecten die in aanbouw zijn maar nog niet zijn opgeleverd zijn ook toegestaan.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

**Ref.nr.**

5

**Onderwerp:**

Referentieproject

**Vraag:**

Kunt u, wat betreft het referentieproject, toelichten wat u bedoelt met 'en opgeleverd binnen een termijn van drie jaar'? Bedoelt u dat het project in de komende 3 jaar opgeleverd moet worden, of moeten alle woningen in het betreffende project binnen een periode van drie jaar na start bouw zijn opgeleverd?

**Antwoord:**

Alle woningen binnen het project dienen binnen een periode van 3 jaar na definitieve gunning te zijn opgeleverd.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Financiële en economische draagkracht

**Vraag:**

Begrijpen wij het goed dat er bij aanmelding geen documenten overlegd hoeven te worden om de financiële en economische draagkracht aan te tonen?

**Antwoord:**

Correct. De documenten met betrekking tot de financiële en economische draagkracht hoeven alleen na een verzoek daartoe ingediend te worden. Dit verzoek zal gedaan worden aan de drie partijen die worden geselecteerd voor de gunningsfase.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

VON-prijzen

**Vraag:**

De maximale VON-prijzen zijn erg ambitieus, zeker gezien de woningen 2 lagen + kap moeten zijn, er aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid & circulariteit (houten achtergevels bij rijwoningen) gelden en de woningen woonklaar opgeleverd moeten worden incl. keuken. Kunt u de maximale VON prijzen onderbouwen cq heroverwegen?

**Antwoord:**

Voor meer informatie wordt verwezen naar de Nota Grondprijzen 2026, te raadplegen via onderstaande link.

<https://sudwestfryslan.nl/wp-content/uploads/2026/01/Bijlage-1.-Nota-Grondprijzen-2026.pdf>

Zie ook het antwoord op vraag 2.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

**Ref.nr.**

8

**Onderwerp:**

Maximale verkoopprijs

**Vraag:**

In de selectieleidraad worden v.o.n.-prijzen genoemd die in de huidige markt als scherp worden ervaren. Daarnaast wordt uitgegaan van een jaarlijkse indexatie van 2%, terwijl de afgelopen jaren sprake is geweest van hogere indexaties van zowel bouwkosten als opbrengsten. Kan de gemeente aangeven op welke aannames, marktanalyses en/of indexeringsystematiek deze v.o.n.-prijzen en het indexatiepercentage zijn gebaseerd?

**Antwoord:**

De indexatie is gebaseerd op de inflatiedoelstelling van het ECB.

Voor informatie wordt verwezen naar de Nota Grondprijzen 2026, te raadplegen via onderstaande link.

Zie ook het antwoord op vraag 2.

<https://sudwestfryslan.nl/wp-content/uploads/2026/01/Bijlage-1.-Nota-Grondprijzen-2026.pdf>

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

Geen maximale verkoopprijs

**Vraag:**

De koop- en realisatieovereenkomst doet vermoeden dat er ruimte bestaat om de maximale v.o.n.-prijs van de woningen te verhogen. Uit artikel 4.3 van de overeenkomst leiden wij af dat een dergelijke verhoging resulteert in een hogere grondprijs door toepassing van de daarin genoemde grondquote. Kan de gemeente bevestigen of deze interpretatie juist is en dat derhalve geen sprake is van een maximale v.o.n.-prijs voor de woningen?

**Antwoord:**

De uitvraag wordt gedaan met maximale vrij op naam prijzen voor de door de ontwikkelaar te realiseren en te verkopen woningen. Artikel 4.3 betreft een maatregel die gemeente toe kan passen indien er afgeweken wordt van de v.o.n. prijzen. Er worden een maximale v.o.n. prijs gevraagd bij de inschrijving (zie selectie- en tzt gunning leidraad). Hier wordt de inschrijving op getoetst en bij gunning worden deze prijzen worden als bijlage 4 opgenomen in de koopovereenkomst. Een afwijking op de VON-prijzen zorgt er voor dat de spelregels tijdens het proces worden gewijzigd en zet de rechtsgeldigheid van de gunning ter discussie. Artikel 4.3 dient in samenhang met artikel 4.4. te worden gelezen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

Ref.nr.  
10

Onderwerp:  
WBI-subsidie

**Vraag:**

In de koop-/ realisatieovereenkomst is opgenomen dat de gemeente voor dit project WBI-subsidie (s) (5e tranche) heeft toegekend gekregen en dat hieraan bepaalde voorwaarden zijn verbonden, waaronder voorwaarden met betrekking tot de uitgifte van de bouwkavels tegen de maximale v.o.n.-prijzen zoals opgenomen in artikel 4.1. Tevens is bepaald dat, indien de v.o.n.-prijzen hoger uitvallen dan genoemd in artikel 4.1, koper gehouden is alle door de gemeente geleden en nog te lijden schade, alsmede renten en kosten, te vergoeden.

Kan de gemeente toelichten welke concrete voorwaarden voortvloeien uit de toegekende WBI-subsidie(s) en wat onder 'te lijden schade', 'renten' en 'kosten' in dit verband moet worden verstaan?

**Antwoord:**

Wanneer er afgeweken wordt van de v.o.n. prijzen dan loopt gemeente het risico om de WBI subsidie geheel of gedeeltelijk kwijt te raken, de totaalsom van de subsidie is ca € 3.000.000,00. Dit betreft een groot financieel risico vandaar dat dit artikel als aandachtspunt en juridisch dwangmiddel opgenomen is in de koopovereenkomst. Gemeente wil hiermee nog extra onder de aandacht brengen dat er een groot financieel belang is bij handhaven van de maximale v.o.n. prijzen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

Ref.nr.  
11

Onderwerp:  
Kavelindeling

**Vraag:**

Is er binnen de kaders van de aanbesteding vrijheid om de kavelbreedte / beukmaat van de rijwoningen te wijzigen?

**Antwoord:**

Het omgevingsplan bevat geen vastgelegde voorschriften voor kavelbreedtes en beukmaten. Daardoor ontstaat binnen de begrenzings van het omgevingsplan (o.a. diens vastgelegde bouwvlakken), het beeldkwaliteitsplan en het vastgestelde woningprogrammering beperkte ontwerpvrijheid, waarbij de huidige kadastrale indeling niet als definitief verkavelingspatroon geldt.

Er dient wel te worden voldaan aan de vastgestelde maximale woningprogrammering: 24 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026

**Ref.nr.**

12

**Onderwerp:**

Projectreferentie

**Vraag:**

Ten aanzien van de vereiste projectreferentie voor technische en beroepsbekwaamheid vragen wij of het noodzakelijk is dat binnen één project alle drie de woningtypologieën zijn gerealiseerd, of dat een referentie met meerdere, maar niet alle, woningtypologieën volstaat.

**Antwoord:**

Referentieprojecten van dezelfde schaalgrote met minimaal 2 van de gevraagde 3 typen zijn ook toegestaan.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Woningbouw De Wending 2A1 en 2A2 te Sneek

**Beantwoord op:**

2 feb 2026