

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkeling woningbouw Boazum
Aanbestedende Dienst: Gemeente Súdwest-Fryslân
Referentie: -
Toelichting: -

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1	Onderwerp: Selectieleidraad ontwikkeling woningbouw Boazum Vraag: 1.4.2. De grondprijs voor de percelen is vastgesteld op een gefixeerd bedrag van € 355.000,00 (zegge vierhonderdentienduizend euro en nul eurocent) Wat is de grondprijs exclusief belastingen? Antwoord: De grondprijs exclusief belastingen bedraagt € 355.000,00. Fase: Aanmeldfase Inschrijfronde: - Vragenronde: Vragenronde 1 Beantwoord op: 3 jun 2026 Percelen: P1 Ontwikkeling woningbouw Boazum
Ref.nr. 2	Onderwerp: maximale von-prijs rijwoningen Vraag: De von-prijs van de rijwoningen is gemaximeerd op €260.000,- (geheel woonklaar). Volgens ons is dit niet realistisch. Hiernaast zit er een groot verschil tussen de 4 grotere hoekwoningen en de kleinere tussenrijwoningen (zowel in de bouwkosten als de afmeting van het perceel). Zoals het nu omschreven is mag de hoekwoning dus niet meer kosten dan gemaximeerd von-prijs €260.000,-. Hierbij het verzoek om de maximale von-prijs van de 8 woningen te verhogen, waarbij er verschil wordt gemaakt tussen de hoekwoningen en de tussen woningen. Antwoord: De maximale v.o.n. prijzen zijn vastgelegd in de Nota Grondprijzen en worden niet gewijzigd. Fase: Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

3 jun 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boazum

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Nul-meting brug

Vraag:

Er staat dat de ontwikkelaar een nulmeting moet doen. Ook van de brug. Er staat ook dat er geen zwaar bouwverkeer over de brug kan. Hoe ziet de gemeente het voor zich als er aanpassingen (verstevigingen) nodig zijn om het bouwverkeer naar de bouwlocatie te krijgen? Mogen wij ervanuit gaan dat de eigenaar van de brug (de gemeente) hiervoor zorgt?

Antwoord:

Over de brug mag zwaar verkeer, wel is de brug wat gehavend. Wel zijn er beschermende maatregelen, zoals rijplaten, nodig om het gewicht over de brug te verdelen. Deze maatregelen dient de ontwikkelaar te treffen. Over de maatregelen dient afstemming plaats te vinden met de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

3 jun 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boazum

Ref.nr.

4

Onderwerp:

par. 4.1. indexering

Vraag:

In paragraaf 1.4.1 van de selectieleidraad is opgenomen dat de twee 2-onder-1-kapwoningen een maximale v.o.n.-prijs hebben van € 380.000,- en dat deze verkoopprijs jaarlijks kan worden geïndexeerd aan de hand van de percentuele stijging van de landelijke betaalbaarheidsgrens. Kan de aanbestedende dienst bevestigen of de maximale v.o.n.-prijs van € 380.000,- uitsluitend mag worden geïndexeerd met de percentuele stijging van de landelijke betaalbaarheidsgrens? Of is de aanbestedende dienst bereid te overwegen deze maximale v.o.n.-prijs te verhogen tot de geldende landelijke betaalbaarheidsgrens zelf?

Voor 2026 bedraagt de landelijke betaalbaarheidsgrens € 420.000,-. Bij uitsluitend indexatie van € 380.000,- met de percentuele stijging van de landelijke betaalbaarheidsgrens komt de maximale v.o.n.-prijs lager uit dan € 420.000,-.

Indien verhoging tot de landelijke betaalbaarheidsgrens niet is toegestaan, kan de aanbestedende dienst toelichten waarom voor deze woningen een lagere maximale v.o.n.-prijs wordt gehanteerd?

Antwoord:

Zoals opgenomen in de selectieleidraad mag de maximale v.o.n.-prijs uitsluitend geïndexeerd worden met de percentuele stijging van de landelijke betaalbaarheidsgrens. Voor dit project is de aanbesteding al reeds gepubliceerd geweest met maximale v.o.n.-prijs van € 355.000,- voor de twee 2-onder-1-kapwoningen. Deze eerdere aanbesteding is wegens grote vertraging van de nuts stopgezet. Doordat wij van mening zijn dat een stijging van € 355.000,- naar € 420.000,- te fors is voor een jaar later, is ervoor gekozen om de maximale v.o.n.-prijs van € 380.000,- te hanteren. En rekening te houden met zowel de stijgende bouwkosten als de eerder gehanteerde v.o.n.-prijs.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

3 jun 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boazum

Ref.nr.

5

Onderwerp:

1.4.1 Prijspeil

Vraag:

Kan de aanbestedende dienst bevestigen vanaf welk jaar de jaarlijkse indexatie van de maximale v.o.n.-prijs voor de twee 2-onder-1-kapwoningen mag worden toegepast? Dient de genoemde maximale v.o.n.-prijs van € 380.000,- te worden beschouwd als prijspeil 2026?

Antwoord:

De prijs van € 380.000,- heeft als prijspeil 2026. Dit betekent dat er vanaf 2027 mag worden geïndexeerd volgens de percentuele stijging van de landelijke betaalbaarheidsgrens.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

3 jun 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw Boazum