

Actualisatie Verkooprijzen

Blauwe Zoom-west
Fase II
Hardinxveld-Giessendam



Hofstede® Makelaardij
Brouwerstraat 12
3364 BE Sliedrecht
☎ 0184 410 151

Datum opdracht : 30 oktober 2020

Naam opdrachtgever : Gemeente
Hardinxveld-Giessendam
Mevr. E. Mettes

Adres opdrachtgever : Raadhuisplein 1
3370 AD
Hardinxveld-Giessendam

Opdracht is verstrekt aan : Hofstede® Makelaardij Sliedrecht
Dhr. A.J. de Lange

Adres opdrachtnemer : Brouwerstraat 12
3364 BE Sliedrecht

Lid van : Nederlandse Vereniging van
Makelaars en vastgoed
deskundigen (NVM)

Ingeschreven in het register : **A.J. de Lange** ingeschreven in
Vastgoedcert. Wonen
Vastgoedcert RMT07.101.277,
NRVT.RT134075930 .

Datum opname : 18-11-2020

1. DOEL EN UITGANGSPUNTEN

Mevr. E. Mettes heeft namens de Gemeente Hardinxveld-Giessendam Raadhuisplein 1, 3370 AD te Hardinxveld-Giessendam opdracht gegeven om de getaxeerde verkoopprijzen van het nieuwbouwplan Blauwe Zoom-West Fase II d.d. januari 2019 te actualiseren, een aantal wijzigingen door te voeren en een indicatie te geven over de gemiddelde verkoopprijzen van de volgende onroerende zaak:

Diverse type woningen in nieuwbouwplan de Blauwe Zoom-West Fase II en plein06 te Hardinxveld-Giessendam.

1.1 Doel

Doel van dit stuk is inzicht geven in de gemiddelde te verwachten verkoopprijzen / opbrengstwaarden per type woning. Een indicatie van deze waarden wordt weergegeven in dit verslag.

1.2 Uitgangspunt.

Uitgangspunt is de opzet van het plan als omschreven in het masterplan “De Blauwe Zoom” opgesteld door Kuiper Compagnons d.d. 1 april 2018. Voor alle westelijke deelgebieden (PLo6O, PLo6W, 9a en 9b).

De prijzen zijn gebaseerd op basis van het overzicht “Vastgoedbibliotheek Masterplan” woningdifferentiatie d.d. 10 oktober 2020 te Hardinxveld-Giessendam. Zoals op 10-10-2020 verstrekt door mevr. E. Mettes uit naam van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

De genoemde verkoopprijzen zijn verkoopprijzen vrij op naam inclusief btw. De verkoopprijzen zijn gemiddelde verkoopprijzen per type woning, er is verder niet genuanceerd op hoek, tussenwoning of ligging.

Bij de raming van de opbrengsten van de woningen is voor zover mogelijk rekening gehouden met het type woning, woonoppervlakte en de gemiddelde kavelgrootte.

Indicatie van de verkoopprijzen is gebaseerd op basis objectvergelijking nieuwbouw in de Blauwe Zoom west fase 1, alsmede prijsindexcijfers nieuwbouw, verkoop recente nieuwbouwplannen in omliggende gemeenten en prijsontwikkeling van de bestaande bouw.

2.1 Opbrengsten

Bibliotheek		Woning					Prijzen V.O.N. Incl. BTW		
		Beuk (m ¹)	Diepte (m ¹)	Lagen	BVO (m ²)	Vormfactor	GBO (m ²)	Kavels (m ²)	€
A	Rijwoning sociaal (5,1m)	5,10	8,50	2,50	108	83%	90	107	200.000
B	Rijwoning markt (5,4m)	5,40	11,00	2,50	149	83%	123	149	307.000
C	Rijwoning markt (5,7 m)	5,70	11,50	2,50	164	83%	136	178	340.000
D	Patio	12,50	9,50	1,00	119	83%	99	254	348.000
E	2 ¹ geschakeld	6,00	11,00	2,50	165	76%	125	227	405.000
F	2 ¹ kap (GGB)	6,00	11,00	2,50	165	76%	125	275	437.500
G	2 ¹ kap (KAVEL)	6,00	11,00	2,50	165	76%	125	332	500 /m ²
H	Vrijstaand	6,00	11,00	2,50	165	76%	125	409	575.000
I	Vrije kavel 275 - 450 m ²	-	-	-	-	-	-	416	500 /m ²
J	Vrije kavel > 450 m ²	-	-	-	-	-	-	580	500 /m ²
K	Appartement sociaal	8,50	10,00	1,00	85	76%	65	63	200.000
L	Appartement	10,00	12,00	1,00	120	76%	91	50	340.000

2.2 Opmerkingen

Toelichting Bibliotheek		
A	Rijwoning sociaal (5,1m)	Maximum vastgestelde verkoopprijs i.v.m. afspraken sociale woningen
B	Rijwoning markt (5,4m)	Marktconforme verkoopprijs
C	Rijwoning markt (5,7 m)	Marktconforme verkoopprijs iets grotere woning. Tevens grotere kavels
D	Patio	Marktconforme verkoopprijs, courant, veel vraag naar
E	2 ¹ geschakeld	Marktconforme verkoopprijs ea. afhankelijk van architectuur en bouwaard
F	2 ¹ kap (GGB)	Marktconforme verkoopprijs niet geschakeld net iets duurder aanname kavels 240 m ²
G	2 ¹ kap (KAVEL)	Marktconforme grondprijs lokaal en omliggende gemeenten
H	Vrijstaand	Marktconform ea. afhankelijk van architectuur en bouwaard, zijn grote kavels
I	Vrije kavel 275 - 450 m ²	Marktconforme grondprijs lokaal en omliggende gemeenten
J	Vrije kavel > 450 m ²	Marktconforme grondprijs lokaal en omliggende gemeenten
K	Appartement sociaal	Uitgangspunt € 3.500,= / m ² GBO. Aanname verkoopprijs niet gemaximeerd
L	Appartement	Markt conform. Uitgangspunt 3.750,= / m ² GBO

Prijzen zijn gemiddelde prijzen per type woning inclusief BTW V.O.N. prijsniveau november 2020



LEGENDA

- rijwoning (5,4 m)
- rijwoning (5,7 m)
- geschakelde 2 kappers
- 2 kappers
- vrijstaande woning
- rug-rug
- levensloopbestendige woning
- appartement

Tekeningnaam: woningdifferentiatie
Datum: 10 oktober 2019

WONINGBOUW PROGRAMMA

Vastgoedobjecten (#)	Sociaal	TTL	BPD	PL06W	PL06O	AM	9a	9b	10p
Bron		REALISATIE			SP	CONTRACT	SP	SP	SP
Rijwoning sociaal (5,1m)	10%	55	18	-	12	25	-	-	-
Rijwoning markt (5,4m)		147	18	47	12	15	24	31	-
Rijwoning markt (5,7 m)		81	20	31	8	22	-	-	-
Patio		6	-	-	6	-	-	-	-
2^1 geschakeld		33	14	6	12	1	-	-	-
2^1 kap (GGB)		54	2	6	16	-	14	16	-
2^1 kap (KAVEL)		35	13	-	-	9	12	1	-
Vrijstaand		-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 275 - 450 m ²		31	6	-	6	5	-	-	14
Vrije kavel > 450 m ²		16	-	2	-	1	-	-	13
Appartement sociaal	0	20	-	-	-	-	20	-	-
Appartement		68	-	36	-	-	-	32	-
TOTAAL	14%	546	91	128	72	78	70	80	27

Naar beste kennis en wetenschap en ter goeder trouw,

A. J. de Lange

NVM-makelaar en taxateur o.z.
Vastgoedcert RMT07.101.277,
NRVT.RT134075930

