

# Actualisatie Verkooprijzen

Blauwe Zoom-west  
Fase II  
Hardinxveld-Giessendam



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

**Datum opdracht** : 16 maart 2022

**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. de Lange** ingeschreven in  
Vastgoedcert. Wonen  
Vastgoedcert RMT07.101.277,  
NRVT.RT134075930 .

**Datum opname** : 21-03-2022

## **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. november 2020 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 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 Blauwe Zoom” opgesteld door Kuiper Compagnons d.d. 10 april 2018.

De prijzen zijn gebaseerd op het overzicht “Vastgoedbibliotheek nieuw Masterplan (deelgebieden 3b, 4 t/m 6,9a,9b en 10 p)” met de daarbij behorende woning differentiatie d.d. 28 februari 2022.

Eén en ander als 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 van objectvergelijking van de meest recent verkochte nieuwbouwwoningen in de Blauwe Zoom West “Ons Dorp”, nieuwbouwplannen “De Rokerij”, “De IJzergieterij” alsmede prijsindexcijfers nieuwbouw en de prijsontwikkeling van de bestaande bouw.

## 2.1 Opbrengsten

Bibliotheek			Woning		Prijzen V.O.N. Incl. BTW		
			BVO (m <sup>2</sup> )	Vormfactor	GBO (m <sup>2</sup> )	Kavels (m <sup>2</sup> )	€
A	Rijwoning sociaal	GGB Soc	111	77%	86	107	265.500
B	Rijwoning markt	GGB	148	77%	123	138	385.000
C	Rijwoning markt	GGB	197	77%	152	183	455.000
D	Patio	GGB	143	77%	110	254	485.000
E	2 <sup>^</sup> 1 geschakeld	GGB	203	77%	156	226	579.000
F	2 <sup>^</sup> 1 kap	GGB	203	77%	156	312	619.000
G	2 <sup>^</sup> 1 kap	KAVEL					
H	Vrijstaand	GGB	219	77%	169	420	760.000
I	Vrije kavel 275 - 450 m <sup>2</sup>	KAVEL	-	-	-	437	
J	Vrije kavel > 450 m <sup>2</sup>	KAVEL	-	-	-	606	
K	Appartement sociaal	MGW Soc	155	59%	91	39	364.000
L	Appartement	MGW	162	59%	96	32	430.000
<b>TOTAAL</b>							

## 2.2 Opmerkingen

Toelichting Bibliotheek		
A	Rijwoning sociaal (5,1m)	Marktconform. Maximum verkoopprijs vaststellen i.v.m. afspraken sociale woningen
B	Rijwoning markt (5,4m)	Marktconforme verkoopprijs
C	Rijwoning markt (5,7 m)	Marktconforme verkoopprijs aanzienlijk grotere woning. Tevens grotere kavels
D	Patio	Marktconforme verkoopprijs, courant, veel vraag naar
E	2 <sup>^</sup> 1 geschakeld	Marktconforme verkoopprijs ea. afhankelijk van architectuur en bouwaard
F	2 <sup>^</sup> 1 kap (GGB)	Marktconforme verkoopprijs, niet geschakeld met aanzienlijk grotere kavels
G	2 <sup>^</sup> 1 kap (KAVEL)	
H	Vrijstaand	Marktconform ea. afhankelijk van architectuur en bouwaard, zijn grote kavels
I	Vrije kavel 275 - 450 m <sup>2</sup>	
J	Vrije kavel > 450 m <sup>2</sup>	
K	Appartement sociaal	Uitgangspunt € 4.000,= / m2 GBO. Aannee verkoopprijs niet gemaximeerd
L	Appartement	Markt conform. Uitgangspunt 4.500,= / m2 GBO

Prijzen zijn gemiddelde prijzen per type woning inclusief BTW V.O.N. prijsniveau maart 2022



## LEGENDA

- Grens
- Deelgebieden
- Woningtype**
- Rijwoning sociaal (5,1m)
- Rijwoning markt (5,4m)
- Rijwoning markt (5,7m)
- Patio
- 2\*1 kap geschakeld
- 2\*1 kap (GGB)
- 2\*1 kap (KAVEL)
- Vrijstaand
- Vrije kavel 275 - 450 m<sup>2</sup>
- Vrije kavel > 450 m<sup>2</sup>
- Appartement sociaal
- Appartement

## WONINGBOUW PROGRAMMA

Vastgoedobjecten (#)			Ttl	BPD	PL06O	PL06W	AM	9a	9b	10p
Type	(%)									
Rijwoning sociaal	GGB Soc	0%	18	18	12	18	25	-	-	-
Rijwoning markt	GGB	0%	88	18	12	36	15	30	22	-
Rijwoning markt groot	GGB	0%	5	20	8	5	22	-	-	-
Patio	GGB	0%	-	-	6	-	-	-	-	-
2^1 geschakeld	GGB	0%	12	14	12	12	1	-	-	-
2^1 kap (GGB)	GGB	0%	34	2	16	10	-	12	12	-
2^1 kap (KAVEL)	KAVEL	0%	-	13	-	-	9	-	-	18
Vrijstaand	GGB	0%	23	-	6	9	-	9	5	-
Vrije kavel 275 - 450 m²	KAVEL	0%	-	6	-	-	5	-	-	2
Vrije kavel > 450 m²	KAVEL	0%	-	-	-	-	-	-	-	5
Appartement sociaal	MGW Soc	0%	38	-	-	10	-	12	16	-
Appartement	MGW	0%	46	-	-	26	-	-	20	-
<b>TOTAAL</b>		<b>0%</b>	<b>264</b>	<b>91</b>	<b>72</b>	<b>126</b>	<b>77</b>	<b>63</b>	<b>75</b>	<b>25</b>

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



Algemene voorwaarden en condities NVM van toepassing