



Prijslijst de Jonge Veenen 31 betaalbare koopappartementen de Windvaan

Bouwnummer	Type	Verdieping	GBO	Koop-/aanneemsom v.o.n.
1	Aa1	1 ^{ste} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
2	Bb	1 ^{ste} verdieping	65,8 m ²	€ 225.000,-
3	Cc	1 ^{ste} verdieping	64,2 m ²	€ 225.000,-
4	Bbsp	1 ^{ste} verdieping	65,8 m ²	€ 225.000,-
5	Aa2	1 ^{ste} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
6	Dd	1 ^{ste} verdieping	63,0 m ²	€ 225.000,-
7	Aa2sp	1 ^{ste} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
8	Bb	1 ^{ste} verdieping	65,8 m ²	€ 225.000,-
9	Ccsp	1 ^{ste} verdieping	64,2 m ²	€ 225.000,-
10	Bbsp	1 ^{ste} verdieping	65,8 m ²	€ 225.000,-
11	Aa1sp	1 ^{ste} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
12	A1	2 ^{de} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
13	B	2 ^{de} verdieping	65,8 m ²	€ 225.000,-
14	C	2 ^{de} verdieping	64,2 m ²	€ 225.000,-
15	Bbsp	2 ^{de} verdieping	65,8 m ²	€ 225.000,-
16	A2	2 ^{de} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
17	D	2 ^{de} verdieping	63,0 m ²	€ 225.000,-
18	A2sp	2 ^{de} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
19	B	2 ^{de} verdieping	65,8 m ²	€ 225.000,-
20	Csp	2 ^{de} verdieping	64,2 m ²	€ 225.000,-
21	Bsp	2 ^{de} verdieping	65,8 m ²	€ 225.000,-
22	A1sp	2 ^{de} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
23	A1	3 ^{de} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
24	E	3 ^{de} verdieping	62,3 m ²	€ 225.000,-
25	Esp	3 ^{de} verdieping	62,3 m ²	€ 225.000,-
26	A2	3 ^{de} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
27	D	3 ^{de} verdieping	63,0 m ²	€ 225.000,-
28	A2sp	3 ^{de} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-
29	E	3 ^{de} verdieping	62,3 m ²	€ 225.000,-
30	Esp	3 ^{de} verdieping	62,3 m ²	€ 225.000,-
31	A1sp	3 ^{de} verdieping	61,1 m ²	€ 225.000,-

Het project bestaat uit 31 betaalbare koopappartementen, waarvan de maximale koopprijs is vastgesteld op € 225.000,- v.o.n. Er is een zelfbewoningsplicht en anti- speculatiebeding (met meerwaarde clausule) van toepassing voor een periode van vijf jaar. (zie bijlage)

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:

Grondkosten, bouwkosten, loon- en materiaalkosten stijgingen tijdens de bouw, architectenhonorarium, kosten overige adviseurs, notariskosten ten aanzien van de juridische levering van de woning, makelaarscourtage c.q. de verkoopkosten, gemeentelijke leges, kadastrale uitmeting, omgevingsvergunning, aansluitkosten van water, riool en elektriciteitsleidingen, kosten garantiecertificaat Woningborg, aansluiting van centrale antenne installatie.

Niet inbegrepen zijn: Telefoonaansluiting, financieringskosten, notariskosten t.b.v. de hypotheekakte.

Bijlage meerwaarde clausule

31 betaalbare appartementen De Windvaan

Bouwnummer	Koop- /aanneemsom v.o.n.	Marktwaarde	Verschil = Meerwaarde	t/m 31-12- 2025 100%	t/m 31-12-2026 80%	t/m 31-12-2027 60%	t/m 31-12-2028 40%	t/m 31-12-2029 20%	t/m 31-12-2030 0%
1	€ 225.000,-	€ 255.000,-	€ 30.000,-	€ 30.000,-	€ 24.000,-	€ 18.000,-	€ 12.000,-	€ 6.000,-	0,00
2	€ 225.000,-	€ 285.000,-	€ 60.000,-	€ 60.000,-	€ 48.000,-	€ 36.000,-	€ 24.000,-	€ 12.000,-	0,00
3	€ 225.000,-	€ 282.500,-	€ 57.500,-	€ 57.500,-	€ 46.000,-	€ 34.500,-	€ 23.000,-	€ 11.500,-	0,00
4	€ 225.000,-	€ 285.000,-	€ 60.000,-	€ 60.000,-	€ 48.000,-	€ 36.000,-	€ 24.000,-	€ 12.000,-	0,00
5	€ 225.000,-	€ 255.000,-	€ 30.000,-	€ 30.000,-	€ 24.000,-	€ 18.000,-	€ 12.000,-	€ 6.000,-	0,00
6	€ 225.000,-	€ 275.000,-	€ 50.000,-	€ 50.000,-	€ 40.000,-	€ 30.000,-	€ 20.000,-	€ 10.000,-	0,00
7	€ 225.000,-	€ 255.000,-	€ 30.000,-	€ 30.000,-	€ 24.000,-	€ 18.000,-	€ 12.000,-	€ 6.000,-	0,00
8	€ 225.000,-	€ 280.000,-	€ 55.000,-	€ 55.000,-	€ 44.000,-	€ 33.000,-	€ 22.000,-	€ 11.000,-	0,00
9	€ 225.000,-	€ 278.500,-	€ 53.500,-	€ 53.500,-	€ 42.800,-	€ 32.100,-	€ 21.400,-	€ 10.700,-	0,00
10	€ 225.000,-	€ 280.000,-	€ 55.000,-	€ 55.000,-	€ 44.000,-	€ 33.000,-	€ 22.000,-	€ 11.000,-	0,00
11	€ 225.000,-	€ 255.000,-	€ 30.000,-	€ 30.000,-	€ 24.000,-	€ 18.000,-	€ 12.000,-	€ 6.000,-	0,00
12	€ 225.000,-	€ 257.500,-	€ 32.500,-	€ 32.500,-	€ 26.000,-	€ 19.500,-	€ 13.000,-	€ 6.500,-	0,00
13	€ 225.000,-	€ 287.500,-	€ 62.500,-	€ 62.500,-	€ 50.000,-	€ 37.500,-	€ 25.000,-	€ 12.500,-	0,00
14	€ 225.000,-	€ 285.000,-	€ 60.000,-	€ 60.000,-	€ 48.000,-	€ 36.000,-	€ 24.000,-	€ 12.000,-	0,00
15	€ 225.000,-	€ 287.500,-	€ 62.500,-	€ 62.500,-	€ 50.000,-	€ 37.500,-	€ 25.000,-	€ 12.500,-	0,00
16	€ 225.000,-	€ 257.500,-	€ 32.500,-	€ 32.500,-	€ 26.000,-	€ 19.500,-	€ 13.000,-	€ 6.500,-	0,00
17	€ 225.000,-	€ 277.500,-	€ 52.500,-	€ 52.500,-	€ 42.000,-	€ 31.500,-	€ 21.000,-	€ 10.500,-	0,00
18	€ 225.000,-	€ 257.500,-	€ 32.500,-	€ 32.500,-	€ 26.000,-	€ 19.500,-	€ 13.000,-	€ 6.500,-	0,00
19	€ 225.000,-	€ 282.500,-	€ 57.500,-	€ 57.500,-	€ 46.000,-	€ 34.500,-	€ 23.000,-	€ 11.500,-	0,00
20	€ 225.000,-	€ 280.000,-	€ 55.000,-	€ 55.000,-	€ 44.000,-	€ 33.000,-	€ 22.000,-	€ 11.000,-	0,00
21	€ 225.000,-	€ 282.500,-	€ 57.500,-	€ 57.500,-	€ 46.000,-	€ 34.500,-	€ 23.000,-	€ 11.500,-	0,00
22	€ 225.000,-	€ 257.500,-	€ 32.500,-	€ 32.500,-	€ 26.000,-	€ 19.500,-	€ 13.000,-	€ 6.500,-	0,00
23	€ 225.000,-	€ 260.000,-	€ 35.000,-	€ 35.000,-	€ 28.000,-	€ 21.000,-	€ 14.000,-	€ 7.000,-	0,00
24	€ 225.000,-	€ 265.000,-	€ 40.000,-	€ 40.000,-	€ 32.000,-	€ 24.000,-	€ 16.000,-	€ 8.000,-	0,00
25	€ 225.000,-	€ 265.000,-	€ 40.000,-	€ 40.000,-	€ 32.000,-	€ 24.000,-	€ 16.000,-	€ 8.000,-	0,00
26	€ 225.000,-	€ 260.000,-	€ 35.000,-	€ 35.000,-	€ 28.000,-	€ 21.000,-	€ 14.000,-	€ 7.000,-	0,00
27	€ 225.000,-	€ 280.000,-	€ 55.000,-	€ 55.000,-	€ 44.000,-	€ 33.000,-	€ 22.000,-	€ 11.000,-	0,00
28	€ 225.000,-	€ 260.000,-	€ 35.000,-	€ 35.000,-	€ 28.000,-	€ 21.000,-	€ 14.000,-	€ 7.000,-	0,00
29	€ 225.000,-	€ 262.500,-	€ 37.500,-	€ 37.500,-	€ 30.000,-	€ 22.500,-	€ 15.000,-	€ 7.500,-	0,00
30	€ 225.000,-	€ 262.500,-	€ 37.500,-	€ 37.500,-	€ 30.000,-	€ 22.500,-	€ 15.000,-	€ 7.500,-	0,00
31	€ 225.000,-	€ 260.000,-	€ 35.000,-	€ 35.000,-	€ 28.000,-	€ 21.000,-	€ 14.000,-	€ 7.000,-	0,00

Toelichting	Voorbeeldberekeningen		
Anti- speculatie De woningen worden onder de marktwaarde aangeboden en we willen voorkomen dat speculanten hier gebruik van maken. Daarom worden er een zelfbewoningsverplichting en een meerwaardeclausule in de leveringsakte opgenomen. De zelfbewoningsverplichting betekent dat je na de oplevering de eerste vijf jaar zelf in de woning moet wonen. De meerwaardeclausule houdt in dat als je de woning binnen een bepaald termijn doorverkoopt, je een deel van de meerwaarde afdraagt.	Voorbeeld 1		
	A. Koopsom v.o.n.	€ 225.000,-	
	B. Marktwaarde	€ 255.000,-	
	C. Meerwaarde volgens deze bijlage	€ 30.000,-	= B - A
	D. Doorverkoop op 20 november 2027	Vergoeding 60%	
	E. Koopsom bij doorverkoop	€ 275.000,-	
	F. Meerwaarde bij doorverkoop	€ 50.000,-	= E - A
	G. Vergoeding = 60%	€ 18.000,-	= D x C
	H. Meerwaarde voor de koper	€ 32.000,-	= F - G
Berekening vergoeding meerwaarde aan de Jonge Veenen B.V. De berekening van de vergoeding van de meerwaarde aan de Jonge Veenen B.V. bij doorverkoop is als volgt : 100% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2025 80% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2026 60% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2027 40% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2028 20% van de meerwaarde bij doorverkoop tot en met 31-12-2029 0% van de meerwaarde bij doorverkoop na 31-12-2030	Voorbeeld 2		
	A. Koopsom v.o.n.	€ 225.000,-	
	B. Marktwaarde	€ 255.000,-	
	C. Meerwaarde volgens deze bijlage	€ 30.000,-	= B - A
	D. Doorverkoop op 15 juli 2028	Vergoeding 40%	
	E. Koopsom bij doorverkoop	€ 215.000,-	
	F. Meerwaarde bij doorverkoop	- 10.000,-	= E - A
	G. Vergoeding = n.v.t.		
	H. Meerwaarde voor de koper	- 10.000,-	= F - G
Uitzonderingen De Meerwaarde clausule treedt niet in werking wanneer de koopsom bij doorverkoop van de woning lager is dan de 'Koopsom v.o.n. de Jonge Veenen B.V. ' van de basisuitvoering van de woning zoals vermeld in deze bijlage. (zie voorbeeldberekening 2) Wanneer de koopsom (excl. belastingen) bij doorverkoop van de woning hoger is dan de 'Koopsom v.o.n. de Jonge Veenen B.V.' van de basisuitvoering van de woning zoals vermeld in deze bijlage, maar lager is dan de 'Marktwaarde' zoals vermeld in deze bijlage, dan zal de lagere meerwaarde in de berekening van de vergoeding worden aangehouden. (zie voorbeeldberekening 3) Wanneer er in de berekening rekening moet worden gehouden met zelf toegevoegde waarde, dan zal de waarde daarvan moeten worden aangetoond met behulp van een gevalideerde taxatie. (zie voorbeeldberekening 4) In alle gevallen van de bovengenoemde uitzonderingen zal door middel van een gevalideerde taxatie moeten worden aangetoond dat de Koopsom bij doorverkoop niet lager is dan de op dat moment actuele marktwaarde. Als blijkt dat de Koopsom wel lager is, dan wordt de actuele marktwaarde aangehouden in de berekening van de Meerwaarde clausule. Taxatie komt voor rekening van de doorverkopende partij.	Voorbeeld 3		
	A. Koopsom v.o.n.	€ 225.000,-	
	B. Marktwaarde	€ 255.000,-	
	C. Meerwaarde volgens deze bijlage	€ 30.000,-	= B - A
	D. Doorverkoop op 11 oktober 2026	Vergoeding 80 %	
	E. Koopsom bij doorverkoop	€ 240.000,-	
	F. Meerwaarde bij doorverkoop	€ 15.000,-	= E - A
	G. Vergoeding = 80%	€ 12.000,-	= D x F
	H. Meerwaarde voor de koper	€ 3.000,-	= F - G
	Voorbeeld 4		
	A. Koopsom v.o.n.	€ 225.000,-	
	B. Marktwaarde	€ 255.000,-	
	C. Meerwaarde volgens deze bijlage	€ 30.000,-	= B - A
	D. Doorverkoop op 14 juni 2027	Vergoeding 60 %	
	E. Koopsom bij doorverkoop	€ 265.000,-	
	E2. Zelf toegevoegde waarde	€ 10.000,-	
F. Meerwaarde bij doorverkoop	€ 30.000,-	= E - E2 - A	
G. Vergoeding = 60%	€ 18.000,-	= D x F	
H. Meerwaarde voor de koper	€ 12.000,-	= F - G	

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



Zuidplaslaan 196

2743 CP Waddinxveen

0182-636021

info@gouwestadmakelaardij.nl

De Jonge Veenen is een ontwikkeling van:

