

Bouwenvelop Jan van Foreeststraat



Kees Verschoor,
Marjon van Caspel
Ruimte

Foreeststraat - proces

1. Ontwikkelaar neemt initiatief
2. Startdocument 5 juli 2016 vastgesteld door college.
→ Transformatie naar 218 woningen <30 m² (sociale huur), 30 grotere woningen, 3 kantooreenheden
3. Aankondiging wetswijziging huurprijzen
4. Gesprek met ontwikkelaar over huurprijzen
5. Toets door experts huurteam
6. 8 december 2016 vaststellen bouwenvelop, tekenen
anterieure overeenkomst en verlenen van de vergunning



Foreeststraat - resultaat

aantal	oppervlak woningen	Maximale huurprijs	huurprijs/m2
48	25 m2	€ 710	28 €/m2
140	29 m2	€ 750	26 €/m2
30	41-54 m2	Geen afspraken	

- Maximale huurprijs
- Jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI
- 10 jaar

Ook afspraken in andere projecten

- **Anterieure overeenkomst**

- Jan van Foreeststraat
- Lieven de Keylaan

- **Intentieovereenkomst**

- Ravellaan
- Lomanlaan

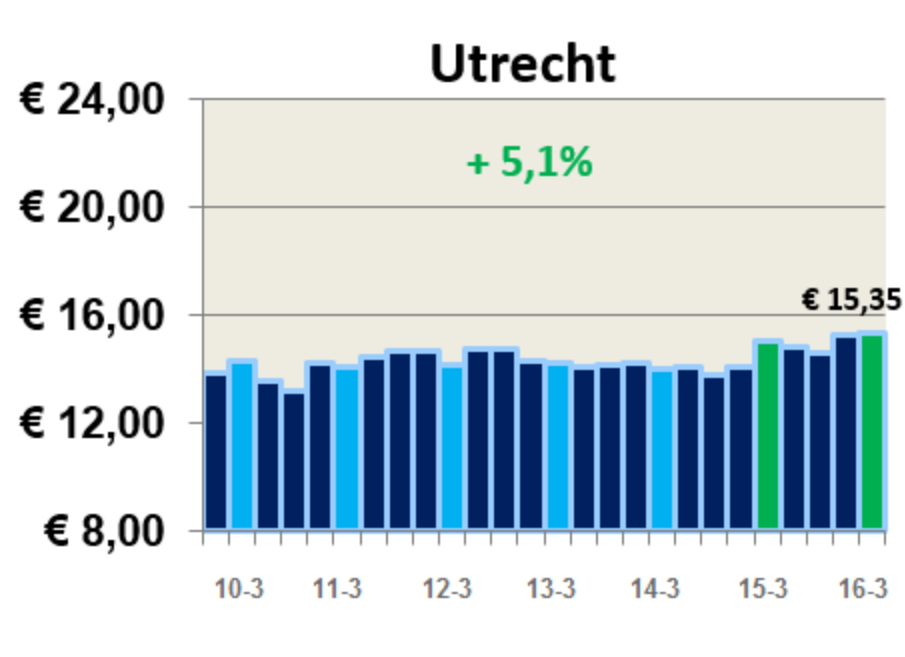


Trends in de stad

- Druk op de woningmarkt
- Geen actief grondbeleid → minder grondaanbod door gemeente
- Meer particuliere grond transacties, ook transformaties
- Grote vraag naar grond
- Grondprijs loopt op
- Ontwikkelaars sturen (daardoor) op maximale huur per m²



Huurprijzen beleggershuur woningen stijgen



Pararius – prijs/m2

Voorbeelden recente projecten

	aantal woningen	oppervlak woningen	huurprijs/woning	huurprijs/m2	Oplevering
Foreeststraat	218	25-54 m2	€710 - €850	26-28 €/m2	2018
Nijenoord 2-4	114	20-68 m2	€ 542 - € 928	15-30 €/m2	2016
Neudeflat	88	49-57 m2	€ 899-€ 1.130	18-20 €/m2	2017
Neerlandia	66	44-93 m2	vanaf €750	15-20 €/m2	2017
De Trip	253	40-65 m2	€ 586 - €890	14-16€/m2	2016
Zijdebalen	177	66-143 m2	€875 - €2.170	13-15 €/m2	2018
Kaap Hoorndreef 52	56	60-80 m2	€800- €850	10-15 €/m2	2016



Afspraken over huurprijzen

