

Achtergrond projectvoorstel

Locatie

Projectscope

PMC & huurprijs

Huidige situatie plangebied

Nieuwe situatie plangebied

Wensportefeuille

Businesscase

Rendementseisen

Kwaliteitseisen vastgoed

Woonklimaat en leefomgeving

Aandachtspunten, bijzonderheden en Risico’s

Wateroverlast 2050

Risico hittestress stedelijke gebied

Stedelijke bodem infiltratiekansen

Projectteamleden

Planning

Gevraagd besluit

Achtergrond projectvoorstel
In 2019 is het besluit genomen de grondgebonden- en meergezinswoningen te slopen (complexsessies 2019). De gebouwen in dit wijkdeel kennen zowel bouwkundige als energetische problemen met daarbij leefbaarheidsproblematiek. De onderhoudsvraag van de grondgebonden woningen met gekeimde gevels, verouderde dakpannen en deels fundatieproblematiek hebben een hoge onderhoudsvraag. Het slechte leefklimaat komt mede door overlast van jongeren en criminaliteit rondom de ingeklemde garageboxen 5.1.2f. Daarbij komt dat er sprake is van een mismatch tussen huishoudensgrootte en producttype hetgeen de kwetsbaarheid van de wijk versterkt. In 2025 is de voorgenomen sloop van de woningen omgezet naar renovatie-voorlopig besluit, de sloop van de garages is gehandhaafd. Dit besluit is genomen t.g.v. het verkregen inzicht van de voorgenomen huurbevrozing in april 2025 dat uiteindelijk niet is doorgegaan. Gezien het verkregen inzicht is de zogenaamde projecten stoplichtenlijst opgesteld en vastgesteld in het MT. Daarmee zijn de reeds opgestelde ontwerpmodellen en het voorgaand startdocument vervallen. Het project omvat de gebiedsontwikkeling van Luchiesland Noord in de wijk Lariks en omvat het ingrijpend renoveren en sloop en nieuwbouw van de woongebouwen en garages zoals weergegeven bij het onderdeel Locatie. Daar waar in dit document wordt gesproken over renovatie wordt ingrijpende renovatie bedoelt.
Projectscope
- De woningen vallen in het stedelijk warmtenet gebied Fase 1. Planning warmtenet afstemmen op projectplanning zodat de te renoveren alsook de nieuwbouwwoningen op het stadswarmtenet kunnen worden aangesloten en daarmee aardgasvrij zijn. - Ingrijpend renoveren aardgasvrij renoveren 68 woningen 5.1.2f aangekocht in '25 e 5.152f.2f aankoop in'26 - Het ontwerp van de bestaande grondgebonden woningen esthetisch in samenhang brengen met de nieuwbouw met als doel het verlagen van de huidige TCO. - Slopen 20 garageboxen 5.1.2f en 11 garageboxen 5.1.2f - Slopen 135 woningen - Nieuwbouw 105 woningen in verschillende Product Markt Combinaties - Uitverhuizen en herhuisvesten van 186 huishoudens, opstellen nieuw (standaard) sociaalplan (5.1.2f → 81, 5.1.2f → 63 en 5.1.2f → 42) - Herinrichten parkeren in de wijk conform gemeentelijk parkeernorm - Zowel bij de woningen als in het openbare gebied rekening houden met voldoende bodeminfiltratie en bodemwaterberging waarbij de huidige bomenstructuur gehandhaafd moet worden. - De voor- en zijtuinen van de te renoveren woningen zullen worden verkleind en het grond middels verkoop of uitrui tegen waarde moet worden overgedragen aan de gemeente Assen - Opleveren MJOB tenminste 25 jaar voor bepalen onderhoud en exploitatielast

Locatie
Te renoveren woningen gelegen aan de: Zuidenveld 126-150 Schultestraat 1-7 Rohtplein 1-25, 14-38 Prooststraat 1-21 Mr. Gr. v Prinstererlaan 102-118 Zwartwatersweg 195-203 Te slopen woningen gelegen aan de: Zuidenveld 152-158 Rohtplein 2-12 Schultestraat 9-13, 2-126 Zuidenveld 84-124 Mr. Gr. v. Prinsererlaan 149-189 Te slopen garageboxen: Zuidenveld 150A-150T Noordenveld 77A-77F Zuidenveld 82A-83E

PMC & huurprijs
Te renoveren woningen 5.1.2f Nieuwbouw huur 5.1.2f Nieuwbouw huur 5.1.2f Nieuwbouw huur 5.1.2f Nieuwbouw huur 5.1.2f Nieuwbouw huur 5.1.2f Nieuwbouw huur 5.1.2f Totaal renovatie 68 Totaal nieuwbouw huur 105 + Aantal woningen project 173 € 5.1.2f prijspeil 2026 GBO bestaand € 5.1.2f prijspeil 2026 GBO 65m² € 5.1.2f prijspeil 2026 GBO 65m² € 5.1.2f prijspeil 2026 GBO 80m² € 5.1.2f prijspeil 2026 GBO 100m² € 5.1.2f prijspeil 2026 GBO 100m² € 5.1.2f prijspeil 2026 GBO 110m²
Het definitiefontwerp in de initiatieffase wordt pas vastgesteld na afstemming met Assetmanagement. Tijdens deze afstemming worden de plattegronden, het aantal vierkante meters (GBO en m² per vertrek) en het aantal vertrekkende getoetst aan de beoogde PMC's in dit startdocument en daarmee de huurprijsklasse. Besluitvorming van eventuele afwijkingen in PMC's kunnen definitief worden vastgesteld in het Initiatiefdocument na instemming van de assetmanager.

Achtergrond projectvoorstel

Locatie

Projectscope

PMC & huurprijs

Huidige situatie plangebied

Nieuwe situatie plangebied

Wensportefeuille

Businesscase

Rendementseisen

Kwaliteitseisen vastgoed

Woonklimaat en leefomgeving

Aandachtspunten,
bijzonderheden en Risico’s

Wateroverlast 2050

Risico hittestress stedelijke
gebied

Stedelijke bodem
infiltratiekansen

Projectteamleden

Planning

Gevraagd besluit

Huidige situatie plangebied



Nieuwe situatie plangebied



Wensportefeuille

Het woningmarkt onderzoek van 2024 laat een uitbreidingsbehoefte van huurwoningen zien. Actium heeft in haar 5.1.2f . In deze aantallen zijn de te verkopen woningen aan 5.1.2f niet meegenomen. Hierdoor is de bruto opgave in werkelijkheid 5.1.2f Het woningmarktonderzoek laat ook zien dat er in Assen meer behoefte is aan duurdere huur en vrije sector woningen. In de wensportefeuille 5.1.2f het bestandsdeel woningen met een streefhuurklasse 5.1.2f . Met het ingrijpend renoveren van de 68 woningen 5.1.2f en het toevoegen van 5.1.2f en 5.1.2f nieuwbouwwoningen levert dit project een bijdrage aan de portefeulledoelstelling van Assen.

Businesscase

Met dit project renoveren we 68 woningen uit 1964 met een matige bouwkundige en energetische kwaliteit naar toekomstbestendige woningen. De te renoveren woningen hebben als uitgangspunt de nieuwbouw kwaliteit omdat het om een ingrijpende renovatie gaat met een levensduur verlenging van 50 jaar. Daarbij nemen we 31 garageboxen en 118 zelfstandige woningen weg en voegen we 105 nieuwbouwwoningen toe aan de woningvoorraad. Een gedifferentieerd woningaanbod in dit wijkdeel verbetert de woon- en leefomgeving. De woningen worden voorbereid op het warmtenet dat door de gemeente Assen zal worden gerealiseerd. Hiermee sluiten we aan bij de gemeentelijke warmtetransitie en verbeteren we de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Met deze ontwikkeling verkleinen we onze CO₂ footprint, investeren we in het verjongen van onze voorraad en leveren we een bijdrage aan een toekomstbestendige groene leefomgeving passend binnen de stedelijke opgave zoals door de gemeente Assen in haar woonvisie en gemeentelijke opgave is benoemd.

Rendementseisen

In het investeringsstatuut van 2026, vastgesteld door Directeur bestuurder op 4 november 2025 en door de RvC op 1 december 2025 zijn in bijlage V Normenkader de volgende normen van toepassing op de nieuwbouwwoningen.

PMC STIKO	BAR	ORT Beleidswaarde	Direct rendement
5.1.2f		In Ontwikkeling	In ontwikkeling
		In Ontwikkeling	In ontwikkeling
		In ontwikkeling	In ontwikkeling
		In ontwikkeling	In ontwikkeling

Voor de ingrijpende renovatie van de woningen bedragen de renovatiekosten € 5.1.2f incl. BTW per woning. Rendementseisen voor renovaties zijn niet beschikbaar.

Achtergrond projectvoorstel

Locatie

Projectscope

PMC & huurprijs

Huidige situatie plangebied

Nieuwe situatie plangebied

Wensportefeuille

Businesscase

Rendementseisen

Kwaliteitseisen vastgoed

Woonklimaat en leefomgeving

Aandachtspunten, bijzonderheden en Risico’s

Wateroverlast 2050

Risico hittestress stedelijke gebied

Stedelijke bodem infiltratiekansen

Projectteamleden

Planning

Gevraagd besluit

Kwaliteitseisen vastgoed

Op de kwaliteitseisen voor de renovatie woningen is het vigerend handboek basiskwaliteit nieuwbouw het uitgangspunt:

- De woningen worden aardgasvrij opgeleverd
- Eind exploitatiejaar
- Netto Warmtevraag
- Energieprestatie 1
- Energieprestatie 2
- Energieprestatie 3
- Energielabel
- Conditie score
- PV panelen



Op de kwaliteitseisen nieuwbouw woningen is het vigerend handboek basiskwaliteit van toepassing:

- Eind exploitatiejaar
- BENG 1
- BENG 2
- BENG 3
- Conditie score
- PV panelen
- To juli



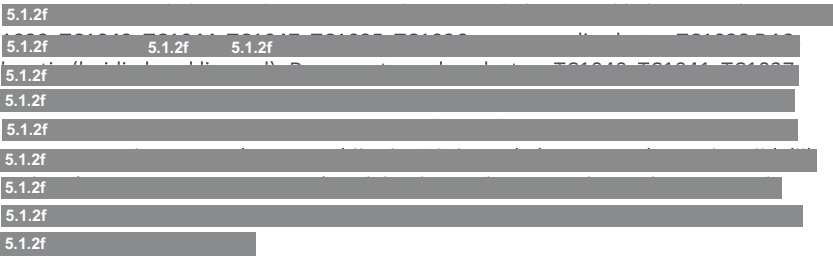
Woonklimaat en leefomgeving

Passend binnen de stadsvisie om in 2040 de groenste stad van het noorden te zijn, willen we in het plangebied Luchiesland Noord duurzame sociale woningen ontwikkelen in een groen en ruimtelijk gebied. De huidige bomenstructuur moet behouden blijven en er dient ruimte te zijn voor voldoende waterberging en biodiversiteit. Door de twee appartement gebouwen anders te positioneren dan de huidige bebouwing aan Schultestraat wordt het ruimtelijk effect vergroot en een betere verbinding met de naastgelegen eengezinswoningen gecreëerd. Door stedenbouwkundig bureau Specht is een ambitieschets “Luchiesland Noord –Wonen in een groene oase” opgesteld dat richtinggevend is voor de initiatieffase.

We willen een woonomgeving creëren dat invulling geeft aan betaalbaar en ontspannen stedelijk wonen in een groene en leefbare omgeving. Hierin is er ruimte voor ontmoeting in het openbare groen. Met het toevoegen van verschillende woonproducten in verschillende betaalbaarheidsklassen creëren we meer diversiteit in de wijk. Door meer doorstroming te creëren in de wijk Lariks streven we naar een betere verdeling tussen koop en sociale huur in de wijk (een ongedeeld en gebalanceerd Assen KAW woonscan mrt’23).

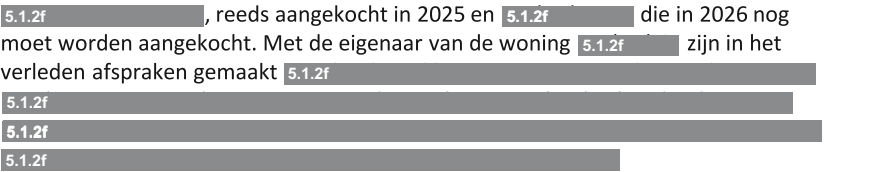
Aandachtspunten, bijzonderheden en Risico’s

In de wijk Lariks en het naast gelegen wijk Noorderpark(Noord) Componistenbuurt en omgeving staan de komende jaren veel projecten gepland. De projecten gaan niet alleen drukken op de beschikbaarheid van sociale woningen maar hebben ook een impact op de ervaren woon en leefomgeving van de wijk. Vanwege de impact van deze opgave werken we nauw samen met Mijn Buurt Assen (MBA) en alle overige belanghebbenden.



De afgelopen jaren is er veelvuldig overleg geweest tussen Actium en de gemeente Assen over de ontwikkelingen die spelen in de wijk Lariks. Het gaat hierbij om de DAS (Delft Aar en Stroom) locatie, Proeftuin Aardgas vrije wijk (omgeving Riete en Runde) en herstructurering Luchiesland Noord. Voor het te ontwikkelen warmtenet heeft de gemeente Assen het gemeentelijk warmtebedrijf opgericht. Fase 1 van dit warmtenet start in dit gebied Luchiesland Noord en daardoor neemt de complexiteit van het project toe. De gemeente Assen gaat voorafgaand aan de start van dit project ook civieltechnische werkzaamheden uitvoeren. Om in versnelling te komen zijn er afspraken gemaakt met de gemeente Assen om elk 1 projectleider aan te stellen die als gebiedscoördinatoren samenwerken over de gebiedsontwikkeling in de wijk Lariks.

Het aankopen van twee woningen maakt onderdeel uit van het project.



Achtergrond projectvoorstel

Locatie

Projectscope

PMC & huurprijs

Huidige situatie plangebied

Nieuwe situatie plangebied

Wensportefeuille

Businesscase

Rendementseisen

Kwaliteitseisen vastgoed

Woonklimaat en leefomgeving

Aandachtspunten,
bijzonderheden en Risico's

Wateroverlast 2050

Risico hittestress stedelijke gebied

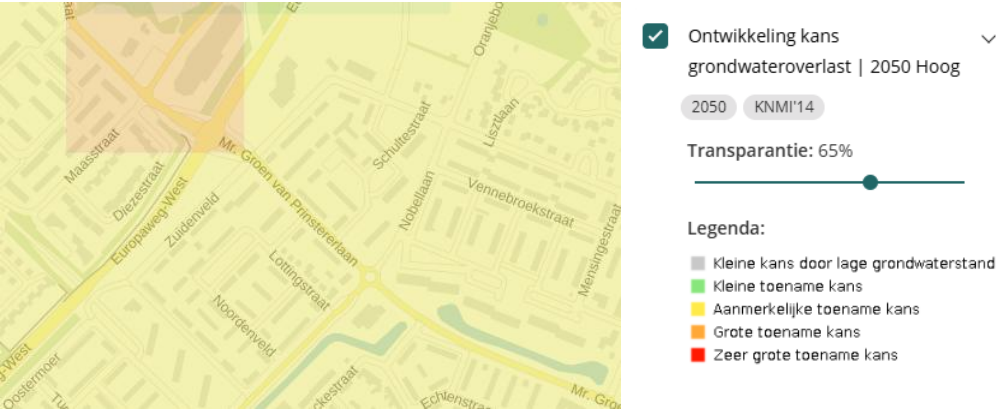
Stedelijke bodem
infiltratiekansen

Projectteamleden

Planning

Gevraagd besluit

Wateroverlast 2050

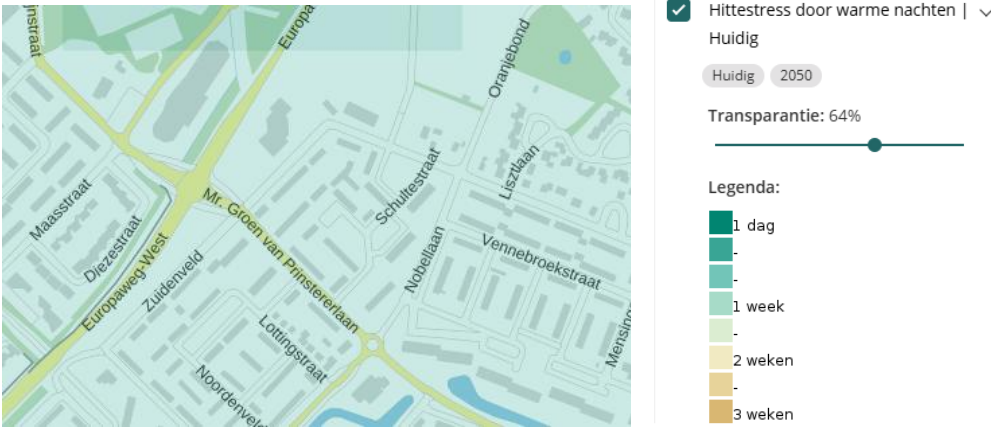


Stedelijke bodem infiltratiekansen

Op dit moment zijn er geen stedelijke bodem infiltratiekaarten beschikbaar.

We willen de voorwaarden creëren voor voldoende bodem infiltratie. Het infiltreren van regenwater in de bodem in plaats van af te voeren via rioolstelsels vermindert de druk op het rioolstelsel, voorkomt erosie van de bodem en zorgt voor een gezondere en groenere leefomgeving door water lokaal te bufferen en planten van vocht te voorzien. Het is voorwaardelijk voor het creëren van biodiversiteit. Voor de inrichting van de openbare gebieden in dit plangebied is de gemeente Assen financieel verantwoordelijk.

Risico hittestress stedelijke gebied



Toelichting

In het gebied Luchiesland Noord is er een aanmerkelijke toename kans van grondwateroverlast in 2050. De gemeente Assen voert voorafgaand aan het project civieltechnische werkzaamheden uit. Gezien de prognose is dit noodzakelijk. Met de gemeente moet worden afgestemd of dit scenario wordt onderkent en welke maatregelen er worden getroffen.

Hittestress door warme nachten is op dit moment ongeveer 1 week, in 2050 zal dit oplopen naar meer dan 2 weken. Maatregelen tegen opwarming in het gebied zullen moeten worden genomen. Het handhaven van de huidige bomenstructuur draagt hier aanzienlijk aan bij. In het openbaar gebied moet zo minimaal mogelijk worden versteend. In het ontwerp van de gebouwen dient rekening te worden gehouden met de zoninstraling en materialen te gebruiken die warmte reflecteren of minder goed absorberen. Bij het ontwerpen van het openbaargebied dient rekening te worden gehouden met evapotranspiratie (verkoeling door verdamping).

Achtergrond projectvoorstel

Locatie

Projectscope

PMC & huurprijs

Huidige situatie plangebied

Nieuwe situatie plangebied

Wensportefeuille

Businesscase

Rendementseisen

Kwaliteitseisen vastgoed

Woonklimaat en leefomgeving

Aandachtspunten, bijzonderheden en Risico’s

Wateroverlast 2050

Risico hittestress stedelijke gebied

Stedelijke bodem infiltratiekansen

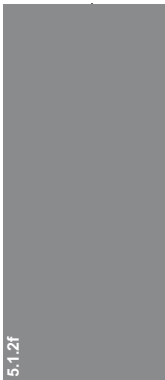
Projectteamleden

Planning

Gevraagd besluit

Projectteamleden	
5.1.2e	Assetmanager
5.1.2e	Projectcoördinator
5.1.2e	Projectleider nieuwbouw
5.1.2e	Projectleider renovatie
5.1.2e	Projectopzichter
5.1.2e	Vastgoedadviseur warmtenet Assen
5.1.2e	Sociaal Gebiedsontwikkelaar
5.1.2e	Gebiedscoördinator
5.1.2e	Medewerker Woondiensten
5.1.2e	Projectmedewerker Wijken
Klankbordgroep	
5.1.2e	(Na vaststelling startdocument)
5.1.2e	Sociaal Gebiedsontwikkelaar
5.1.2e	Vastgoedadviseur warmtenet Assen
5.1.2e	Medewerker Woondiensten
5.1.2e	Medewerker financieelbeheer (servicekosten en energie)
5.1.2e	Contractbeheerder Vastgoed

Gevraagd besluit	
Het MT wordt gevraagd een positief advies te verlenen aan de directeur bestuurder zodat na besluitvorming de projectleider kan starten met de initiatieffase van het project.	
ValidSigned door 5.1.2e op 24-03-2026	

<u>Onderdeel</u>	<u>Tijdvak</u>	<u>Projectfase</u>
Startdocument	 5.1.2f	Pre-projectfase
Flora en Fauna		Pre-projectfase
Herhuisvestingsurgentie Fase 1		Initiatieffase
Herhuisvestingsurgentie Fase 2		Initiatieffase
Herhuisvestingsurgentie Fase 3		Initiatieffase
Definitief sloopbesluit		Initiatieffase
Omgevingsplan		Initiatieffase
Ontwerpfase		Initiatieffase
Omgevingsvergunning		Initiatieffase
Contractvorming		Go-Nogo
Realisatie Fase 1	 5.1.2f	Realisatiefase
Realisatie Fase 2		Realisatiefase
Realisatiefase 3		Realisatiefase
Nacalculatie		Nazorg en evaluatiefase

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 2, 3, 5