

Het Kanaal Zuidzijde Assen

Woningbehoefteanalyse

datum

23 September 2015

werk

150078

behandeld door

Leo Prins

Daniel Depenbrock



Aanleiding en vraag

Paas Vastgoed werkt aan een plan voor de herontwikkeling van de locatie Jan Fabriciusstaat/Kanaal Zuidzijde in Assen, ter plekke van de oude brandweerkazerne. In eerste aanzet was hierbij een programma beoogd met startersappartementen en zorgappartementen. Omdat de deelname van de zorgpartij niet zeker is, werkt de ontwikkelaar aan een alternatief plan, zonder zorgappartementen, maar met appartementen voor alle doelgroepen in het particuliere segment.

KAW heeft recent een uitgebreid woningmarktonderzoek uitgevoerd in Assen en voert deze analyse uit. Onderstaand wordt vooral ingegaan op de marktgevoelige segmenten: particuliere huurappartementen en startersappartementen beneden de liberalisatiegrens.

Aanpak in stappen

We doorlopen de volgende analysestappen:

1. Samenvatting van het plan
2. De woningmarkt in Assen
3. Programmatoets en een beknopt advies

I. Samenvatting van het plan

Programmering en ligging

In eerste instantie was een programma beoogd met 36 startersappartementen in 5 bouwlagen, 59 zorgappartementen in 6 bouwlagen.

Omdat de deelname van de zorgpartijen niet zeker is, werkt de ontwikkelaar aan een plan B. In de eerste variant van het plan zijn de zorgfuncties voorzien in een bouwblok langs het Kanaal. Voor de invulling van dit bouwblok wordt in plan B gedacht aan de realisatie van 36 huurappartementen (boven de liberalisatiegrens). De 36 startersappartementen aan de Jan Fabriciusstraat blijven in plan B overeind. Dit plan B vormt het uitgangspunt voor het vervolg van de analyse.

Het Kanaal	36 huurappartementen	€850-€1100
Jan Fabriciusstraat	36 startersappartementen	< liberalisatiegrens €710



Kenmerken

- De oude kazerne ligt op de hoek van de Jan Fabriciusstraat en Kanaal Zuidzijde.
- Zowel het nieuwe winkelcentrum Cité, als het oude centrum zijn op loopafstand.
- Assen kent geen grootstedelijke kenmerken zoals die in historische steden als Groningen te vinden zijn, maar wel een goed uitgeruste binnenstad met winkels, horeca en cultuur (de Nieuwe Kolk). Dit aanbod sluit goed aan op de belangrijkste leefstijlgroepen in Assen (zie hierna).
- Er is aan de kanaalzijde uitzicht op water en de uitstraling wordt sterk verbeterd (Blauwe Aa).
- De bereikbaarheid is goed en er zijn voldoende parkeermogelijkheden (op de locatie zelf, maar ook in de wijde omgeving, zodat er geen grote parkeerdruk op straat is).
- Drie zijden van de oude brandweerkazerne grenzen aan een straat.

Paul Krugerstraat



De Paul Krugerstraat aan de oostzijde van het perceel grenst aan het appartementencomplex de Nijlandstaete. Verderop in de straat staan nieuwe rij koopwoningen (2004), tweekappers en vrijstaande woningen uit de jaren '30.

Nijlandstraat



Aan de zuidzijde ligt de Nijlandstraat, een verkeersluwe weg die uitkomt op een parkeerterrein van de nabijgelegen supermarkt.

Kanaal

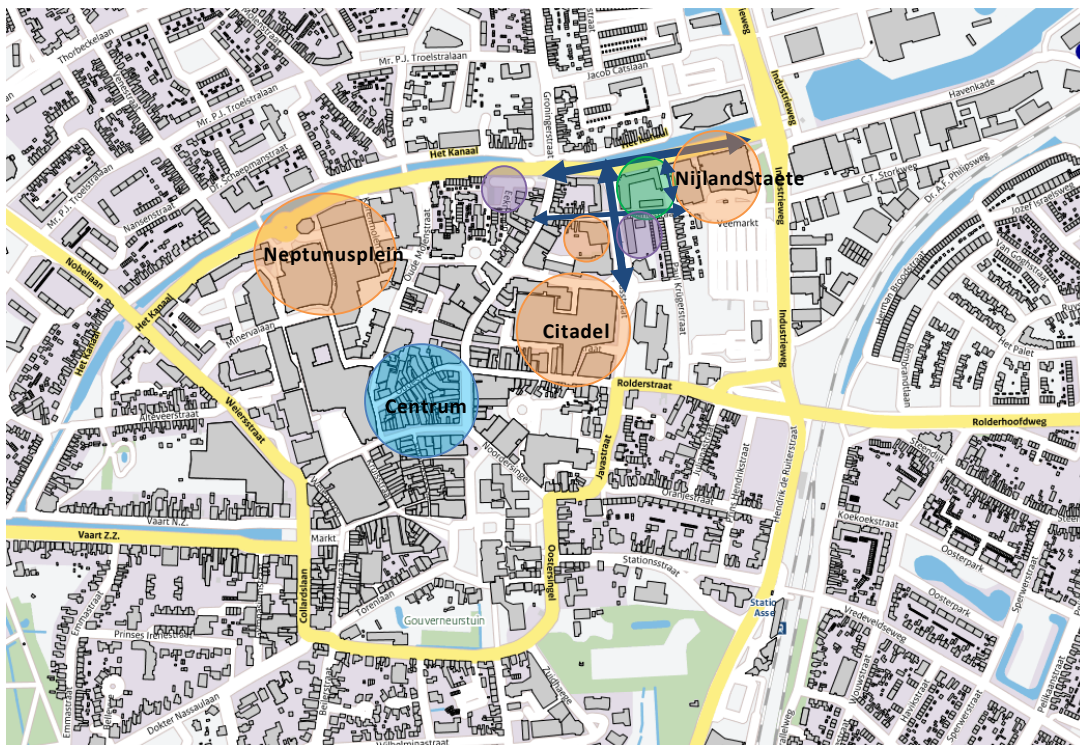


Het Kanaal Zuidzijde is een doorgaande weg die deel uitmaakt de cityring. De appartementen aan de straat zijn niet 'gericht' op de kant van het kanaal maar op de, parallel lopende, Nijlandstraat. Er is afgezien van autoverkeer geen sprake van levendigheid, zo is er geen trottoir voor voetgangers. In het kader van 'de Blauwe As' worden de oevers van het kanaal wel aangepakt en het is de bedoeling om verblijfsruimte te creëren.

Jan Fabriciusstraat



Ook de Jan Fabriciusstraat is een belangrijke ontsluitingsweg. Dankzij de vele recente nieuwbouw heeft de straat een stedelijk karakter. De straat is druk vanwege het auto en fietsverkeer, maar niet levendig van bedrijvigheid. Zo staan de winkelpanden onder het appartementencomplex de Stadssingel leeg.



Kwaliteiten en woonmilieus

Wat als kwaliteit ervaren wordt, is afhankelijk van degene aan wie je het vraagt. In het Woningmarktonderzoek Assen 2014 is een woonmilieu-indeling toegepast, waarmee duidelijk gemaakt wordt welke woonmilieus op welke plek voor welke groepen aantrekkingskracht hebben, en wat de ingrediënten zijn voor een goede samenhang tussen doelgroep, woning en omgeving.

Vrijwel het gehele centrum van Assen wordt in dit onderzoek aangeduid als ‘Levendig stedelijk’, een woonmilieu dat zowel bij ouderen als bij jongeren gewild is. Wanneer in detail naar de locatie gekeken wordt, zien we ook kenmerken van het ‘Rustig stedelijk’ woonmilieu, eveneens een gewild woonmilieu.

Levendig stedelijk wonen

Bij het centrum met voorzieningen binnen handbereik. Sterke menging combinaties van functies als wonen, kantoren en winkels.



Rustig stedelijk wonen

Rustig wonen bij het centrum. Vaak wat oudere, dicht bij het centrum gelegen wijken. Voorzieningen zijn bereikbaar per fiets, OV en auto.



Pluspunten/kansrijk	Minpunten/risico
Centraal gelegen: loopafstand Cité en oude centrum	Omgeving mist verblijfskwaliteit
Aan het water, toekomstige ontwikkeling Blauwe As	Leegstand in de omgeving, waaronder plinten
Goede ontsluiting en goede parkeermogelijkheden	Voorlopig nog directe nabijheid industrieterrein
Direct nabijheid basisvoorzieningen (super, bank)	
Rustig stedelijk: net buiten het kernwinkelcentrum	Rustig stedelijk: hoge verkeersdruk
Rustig stedelijk: uitzicht (water, oude bebouwing)	Rustig stedelijk: uitzicht op verkeersaders (deels)
	Levendig stedelijk: geen levendige omgeving

2. De woningmarkt in Assen

In dit hoofdstuk gaan we in op de resultaten uit het woningmarktonderzoek voor Assen (recent door KAW uitgevoerd) in relatie tot het plan.

De woningmarkt in Assen: terugblik

De afgelopen decennia stond Assen bekend om zijn snelle groei. Deze werd sterk gevoed door de instroom van huishoudens uit de omliggende gemeenten, waaronder de stad Groningen. Vanaf de woningmarktcrisis is deze instroom sterk teruggelopen, deels door een haperende markt, deels doordat de stad Groningen zelf goede alternatieven is gaan bieden. Assen ontwikkelt zich intussen tot een 'volwassen' woningmarkt, waarin we een eigen aanwas van huishoudens zien maar ook vergrijzing. De forse terugval van de groei van Assen is vooral conjunctureel ingegeven. Assen blijft nadrukkelijk in beeld als vestigingslocatie of als stad om in te blijven wonen, zoals blijkt uit de woonwensen enquête uit 2015. Regionaal gezien heeft Assen nog steeds een belangrijke op het gebied van voorzieningen (werk, zorg, winkels).

Assen kende decennialang vooral grondgebonden woningen, maar de laatste jaren neemt het aanbod aan gestapeld wonen, met name in het centrum, sterk toe. Uit het woningmarktonderzoek van 2015 blijkt dat niet alle wijken dezelfde marktdruk kennen:

- Recente uitbreidingswijken blijven gewild (Kloosterveen, Marsdijk, vooral grondgebonden woningvraag).
- Het stadscentrum is zeer populair bij zowel jongeren als ouderen. De groep 30 tot 50 jarigen is veel minder geïnteresseerd, wat voor een belangrijk deel wordt ingegeven door de gezinssituatie.
- Dit houdt ook in dat de oudere woonwijken een minder sterke marktpositie hebben.

De marktdynamiek in Assen is globaal als volgt te typeren:

	Jongeren / starters	Gezinnen	Ouderen
Eigen behoefte	Vanuit bestaande wijken naar het centrum en naar goedkope woonwijken jaren '50-'80	Doorstroom van oudere naar nieuwe wijken. Uitstroom uit woonwijken jaren '50-'80	Doorstroom vanuit gezinswoningen in oudere wijken naar het centrum en soms wijkcentra
Migratie	Instroom vanuit omliggende dorpen, zelfde wijken, maar tegelijk uitstroom naar grote steden	Instroom vanuit omliggende dorpen, naar alle woonwijken	Instroom vanuit dorpscentra, vooral gericht op Assen centrum

De afgelopen jaren werden vooral in Kloosterveen en het centrum grote aantallen woningen gebouwd. Het centrum nam bijna de helft van de nieuwbouw voor haar rekening, maar dit hoge aandeel is ook te wijten aan de sterke terugval van Kloosterveen. Ook in andere wijken was er nieuw aanbod, vooral Oost, maar dit was voornamelijk ter vervanging van verouderde woningen.

De laatste jaren neemt het particulier huursegment een groeiende rol in de totale realisatie in, gemiddeld 30-35 per jaar in de periode 2009-2013.

Realisatie	Centrum			Heel Assen		
	2009 t/m 2013	Sociale huur	Partic huur	Koop	Sociale huur	Partic huur
Appartement	280	160	55	515	365	135
Grondgebonden	0	15	5	25	25	195
2004 t/m 2008						
	Sociale huur	Partic huur	Koop	Sociale huur	Partic huur	Koop
Appartement	55	60	85	385	120	320
Grondgebonden	0	5	40	385	115	1295

Vooruitblik op hoofdlijnen

De komende jaren zijn omgeven door veel onzekerheden. Het marktonderzoek werkt met een ruime bandbreedte voor de totale groei van de woningvoorraad in de periode 2015-2020:

- Bij langdurige stagnatie is er - conform de trend van de afgelopen jaren - behoefte aan slechts 600 woningen netto toename;
- Bij herstel - *waar de actuele signalen overigens wel op wijzen* - gaat het onderzoek uit van maximaal 1.450 woningen, overeenkomstig het langjarig gemiddelde met zowel hoog- als laagconjunctuurjaren.
- Hogere groei is alleen in theorie mogelijk; naar verwachting herstelt de markt zich maar komt niet direct uit op waarden van voor de crisis. Bij dit sterke herstel wordt uitgegaan van 2500 woningen.

Programmerings- indicatie nettoresultaat nieuwbouw, sloop, verkoop versus plannen

2015-2020	Sterk herstel	Voorzichtig herstel	Blijvende stagnatie		Harde en zachte plannen
Totaal	2500	1450	600	→	1775
Sociale huur	300	300	300	→	300
Grondgebonden	-125	-75	25		50
Appartementen	425	375	275		250
Particuliere huur	200	125	50	→	75
Grondgebonden	100	>50	25		25
Appartementen	100	>50	25		50
Koop	2000	1025	250	→	1150
Grondgebonden	1425	650	125		975
Appartementen	575	325	125		175

Assen gaat uit van herstel, hoewel makelaars tijdens een werkbijeenkomst begin 2015 aangaven dit herstel nog niet te zien. Landelijke berichten en zeer recente ervaringen van de gemeente Assen wijzen echter op een behoorlijk marktherstel.

In Assen groeien alle leeftijdsgroepen nog. Het plan bevat zowel starterswoningen (ontwikkeling op verzoek van een belegger) en appartementen voor andere leeftijdsgroepen in een hoger prijssegment. We richten ons vooral op de kansen voor duurder appartementen. In het marktonderzoek staat de bovenstaande programma-indicatie (tabel), die zicht geeft in de marktruimte voor duurder appartementen.

- In de particuliere huurmarkt is naar verwachting ruimte voor toevoeging van 50 tot maximaal 75 appartementen in de komende vijf jaar. In de periode daarna (niet in de tabel) geldt dit aantal nogmaals. De trend van de afgelopen jaren lag hoger (30-35 per jaar).
- Daarnaast wordt er in het onderzoek rekening gehouden met een substantiële vraag naar koopappartementen. Hiervoor zijn ook diverse plannen in Assen. Wanneer we de markt voor particuliere huur en koop als één markt beschouwen, houden we in het onderzoek rekening met een behoefte van tussen de 150 appartementen (bij stagnatie) en 375 appartementen (bij herstel). Respondenten geven vaak aan een koopappartement te wensen, maar de recente ervaringen met koopappartementen geven daartoe vooralsnog weinig aanleiding. Een deel van deze vraag blijft simpelweg uit (omdat mensen de verhuistap niet zetten), een deel komt tot uiting in vraag naar particuliere huur (vaak uit onzekerheid over de toekomst geboren). In dat laatste geval is de trend van 30-35 per jaar denkbaar.
- De optelsom van harde en zachte plannen voor particuliere huurappartementen beperkt zich tot ca. 50 appartementen (waaronder vooral de locatie Kanaal Zuidzijde zelf valt), en in totaal ca. 175 in het segment koopappartementen, opgeteld 225 woningen.
- Zowel als het gaat om particuliere huur als het totaal inclusief koop blijft het plan binnen de geschetste marktruimte vallen.

Referenties en concurrerend aanbod

De locatie brandweerkazerne staat niet op zichzelf. De afzetbaarheid van de appartementen is afhankelijk van de vraag en het aanbod op concurrerende locaties. We constateerden hiervoor dat er weinig concurrerende plannen in de pijplijn zitten. Maar ook zagen we dat het aanbod aan wonen in het centrum sterk toenam in de afgelopen jaren, met gemiddeld 100 woningen per jaar in de periode 2009-2013, vrijwel allemaal appartementen, waarvan *jaarlijks* 30 in de particuliere huursector. Er zijn signalen van verzadiging van de markt voor wonen in het centrum, wat zich uit in leegstand van sommige complexen. Anderzijds is er ook grote animo voor wonen in het centrum, trekt de markt aan (en daarmee ook de doorstromingskansen voor mensen die een gezinskoopwoning willen verlaten) en zijn er weinig concurrerende plannen voor nieuwbouw van appartementen in het geliberaliseerde segment, terwijl juist in dit segment de vraag groeit. Afgaand op de trend vormt dan ook vooral het aanbod op de koopmarkt een risico. Keuze voor particuliere huur is gezien de trend van de afgelopen jaren en de maatschappelijke ontwikkelingen een veiliger keuze.

De volgende recent gerealiseerde appartementencomplexen gelden als referenties en als concurrenten.

1. Citadel: 103-117m2 €775-€850 p/m (€7,50 / m2)



2. Poseidon: 110m2 €750 p/m (€ 6,75 / m2)



3. Poseidon: 110m2 €825 p/m (€7,50 / m2)



4. Nijlandstaete: 95m2 €760 p/m (€8,00 / m2)



5. Bg. de Dreuplein: 60 m2 €570 p/m (€9,50 / m2)



Doelgroepen

In het marktonderzoek worden ook de leefstijlen die in Assen voorkomen behandeld, volgens de methodiek van SmartAgent (tegenwoordig SAMR). De methodiek werkt in basis met vier kleuren (rood, geel, groen, blauw):

Rood: centrum-stedelijk georiënteerde groep. Assen kent nauwelijks mensen met een echt stedelijke leefstijl, zoals we dat in bijvoorbeeld Groningen kennen. Zelfs mensen die in het centrum (willen) wonen wensen een rustige woonomgeving, waarbij voorzieningen vooral een praktische functie hebben.	Geel: minder traditioneel, meer op contact gericht. Kleinschaligheid is belangrijk. Is beperkt op het centrum gericht
Blauw: kiest voor status. Wil wel in een opvallend gebouw wonen op een zichtbare plek.	Groen: traditioneel, woont nu in de woonwijken, ouderen kiezen voor het centrum uit praktisch oogpunt, niet wegens de centrumdynamiek.

Voor Assen zijn aan de hand van de leefstijlen en woonwensen de vier groepen verder verfijnd naar acht marktgroepen. Daarbinnen zijn dit de groepen die interesse hebben in appartementen:

PMC	Kleur	Omvang	Leeftijdsgroep	Gewenst woonmilieu
Stad en Allure	Rood & blauw	Zeer klein	Alle leeftijden	Rustig stedelijk
Praktisch en vertrouwd	Geel & groen	Grotere groep	Vooral senioren	Rustig stedelijk
Ruim en hoogwaardig	Blauw	Grote groep	Weinig ouderen	Rustig / levendig stedelijk

De plek en het beoogde product sluit goed aan bij de groep Stad en Allure, maar die groep is in Assen erg klein. De groep Ruim en Hoogwaardig is groter maar stelt zeer hoge eisen aan de (uitstraling en het imago van) de locatie. Onze inschatting is dat de omgeving niet aan die eisen voldoet. De beste kansen liggen daarom bij de groep met de naam 'Praktisch en vertrouwd'. Een schets van hun wensen:

Mensen	Omgeving	Woningen
Traditionele, collectief ingestelde mensen, groepsgericht (familie, buurt). Opvallend veel ouderen. De hoogste inkomens (meer dan twee keer modaal) ontbreken bij deze groep grotendeels.	Ruimte voor sociaal contact, verder wel rustig en groen. Een goed ingericht binnenterrein kan goed werken. Kiest voor het centrum vooral uit praktisch oogpunt: winkelcentrum op loopafstand.	Willen vaak niet verhuizen. Maar als zij verhuizen: kleinschalig, niet te hoog, een vriendelijke uitstraling, veel ruimte en praktisch wooncomfort voor je geld.

Woonwensen in detail

De woonwensenenquête van eind 2014 geeft veel inzicht in de woonwensen van de beoogde doelgroepen. We nemen in deze paragraaf ook de wensen van starters mee, hoewel de plannen daarvoor niet ter discussie staan.

Uit de woonwensenenquête blijkt dat potentieel geïnteresseerde huurders vooral zijn: starters, kleine huishoudens ouder dan 45 jaar en 65+ers. De tussengroep (30 tot 45 jaar) is nauwelijks geïnteresseerd. In Assen zijn dit vaak gezinnen die veel ruimte en tuin zoeken. Onderstaand wordt specifiek ingegaan op de woonwensen van deze doelgroepen:

Starters

- Woonomgeving: Meer dan de helft van alle starters geeft aan graag in het Centrum te willen wonen. Ook Marsdijk, Noorderpark en Lariks scoren goed, maar benaderen niet de populariteit van het Centrum. Bijna driekwart geeft aan er graag te willen wonen. Jongvolwassenen (<25) beoordelen het woonmilieu 'Rustig stedelijk' het hoogst, daarna 'Levendig stedelijk'. Ook starters kiezen dus niet massaal voor een dynamische woonomgeving.
- Woningtype: De starters die in Assen willen wonen hebben een duidelijke voorkeur voor twee woonproducten: betaalbare rijwoningen of een appartement met lift.
- Huur of koop en prijsklasse: Verreweg het grootste deel van de starters wenst hun eerste woning te huren, een zeer klein aantal overweegt te kopen, vooral als zij een appartement wensen. Slechts één op de zes is bereid meer te betalen dan de aftoppingsgrens (€576,87), en dat is met oog op huurtoeslag logisch. Een derde wil zelfs niet meer betalen dan de kwaliteitskortingsgrens (€403,06); dit zijn ook jongeren tot 23 jaar voor wie dit de maximale huurprijs is als zij huurtoeslag willen ontvangen.
- Oppervlakte en kamers: de wensen zijn ambitieus: minimaal 3 kamers en een woonoppervlak van ongeveer 90m². Relevanter is de ondergrens van 50 m² en de wens om meerdere kamers te hebben (dus geen eenkamerstudio's).

Kanttekening: Vaak kunnen starters niet al hun wensen vervullen en maken ze afweging: Wil ik in het centrum wonen of wil ik meer ruimte? Uit het onderzoek blijkt dat men in de praktijk ook genoeg neemt met woningen met een kleiner woonoppervlak of kiezen voor een alternatief (bijvoorbeeld een rijwoning in Pittelo).

Kleine huishoudens 45-65

- Woonomgeving: bijna de helft van deze groep geeft aan bij verhuizing graag in het Centrum te wonen. Het woonmilieu 'Rustig stedelijk' scoort met een 7,3 het hoogst, 'Levendig stedelijk' wordt juist niet gewaardeerd.
- Woningtype: er zijn twee populaire woonproducten onder kleine huishoudens van 45+: appartementen met lift en gelijkvloerse grondgebonden woningen zoals bungalows. Het is duidelijk dat personen in deze groep, met het oog op de toekomst, gelijkvloers en/of kleiner wil gaan wonen.
- Huur of koop en prijsklasse: bijna de helft van deze groep met een voorkeur voor een appartement wensen deze te huren. Binnen deze groep is er een substantiële vraag naar woningen in de vrije sector. Ruim 10% van alle mensen met een huurwens geeft aan €710 tot €900,- per maand over te hebben voor een appartement. Boven de €900,- is er echter nauwelijks vraag!
- Oppervlakte en kamers: de oppervlakte van een appartement met lift in het Centrum moet voor twee derde van deze groep tussen de 75m² en 125m² liggen, met de nadruk meer op de bovenkant van deze bandbreedte. Afgaand op gangbare vierkantemeterprijzen in Assen is dit een reële wens. Appartementen groter dan 150m² worden nauwelijks gevraagd. Een appartement moet minimaal 3 kamers hebben. De gewenste buitenruimte ligt tussen de 10m² en 20 m².

Ouderen

- Woonomgeving: bijna de helft van alle verhuisgeneigde 65+ers overweegt om in het centrum te gaan wonen. Ook bij deze groep is het woonmilieu 'Rustig stedelijk' het meest populair en is het milieu 'Levendig buitenwijk' dat niet.
- Woningtype: een appartement met lift of een andere vorm van nultreden-wonen is verreweg het populairste woonproduct onder de 65+ers.
- Huur of koop en prijsklasse: meer dan tweederde van de 65+ers wil graag huren. Ongeveer 20% is bereid meer dan €700,- te betalen, een substantiële groep. Daarboven is er nauwelijks vraag.
- Oppervlakte en kamers: dit komt exact overeen met de groep kleine huishoudens 45-65 jaar.

Samengevat:

	Starters	Kleine huishoudens 45-65	Senioren 65+
Omgeving	Centrum zeer populair	Centrum zeer populair	Centrum zeer populair
	Rustig stedelijk zeer populair, levendig stedelijk kan ook	Rustig stedelijk best beoordeeld	Rustig stedelijk best beoordeeld
Woning	Appartement met lift populair	Appartement met lift populair	Appartement met lift populair
	Geen koopappartementen, dan eengezins.	Zowel huur als koop populair	Sterke voorkeur voor huren
	Huurprijs hoofdzakelijk beneden de €577, vaak zelfs beneden de €403.	Ca. 10% van de doelgroep vindt €710 tot €900 acceptabel, daarboven is er nauwelijks vraag.	Ca. 20% van de doelgroep vindt €710 tot €900 acceptabel, daarboven is er nauwelijks vraag.
	Minimaal 2 kamers, liever 3	Minimaal 3 kamers	Minimaal 3 kamers
	Ca. 90m2 woonoppervlak, met 50m2 als ondergrens	Rond de 100m2 woonoppervlak	Rond de 100m2 woonoppervlak
		10m2 tot 20m2 buitenruimte	10m2 tot 20m2 buitenruimte

3. Programmatoets

We brengen nu de planinformatie en de informatie op de woningmarkt samen tot een programmatoets. We gaan daarbij ook kort in op de startersappartementen.

Startersappartementen Jan Fabriciusstraat

Aantal	Dit hebben we niet nader onderzocht, aangezien dit al is afgestemd met de belegger / koper. Er moet rekening gehouden worden met concurrentie van de Abel Tasmanflat (Abel tasmanplein). Hier worden 80 studenten/starterswoningen ontwikkeld met een huurprijs tussen de €500 en €600 per maand. De bouwaanvraag voor dit project is inmiddels verleend.
Prijs-kwaliteit	De doelgroep heeft te hoge eisen, maar er zijn wel twee producten die inspelen op de vraag: <ul style="list-style-type: none">- Tweekamerstudio's vanaf 40m² met een huurprijs beneden de kwaliteitskortingsgrens (€403), interessant voor <23 jaar.- Volwaardige appartementen van ca. 60m² voor net minder dan €575. Die prijs is voor veel starters de max i.v.m. huurtoeslag.- Groter wonen is duurder en zal een brug te ver zijn voor veel starters.- Buitenruimte is doorgaans geen doorslaggevend item voor deze groep.
Omgeving	Geen kritische punten.

Appartementen vrije sector Het Kanaal

Aantal	De behoefte is naar verwachting aanwezig, zij het in beperkte aantallen. Er is veel recent aanbod maar er zijn ook weinig nieuwe concurrenten in de planlijst. Naar verwachting is er enige overloop van mensen die aangaven een koopappartement te wensen maar in de praktijk (vaak) toch voor huur kiezen. Het plan is in aantallen passend maar met het oog op recente nieuwbouw (en leegstand) is een stroeve start mogelijk.
Prijs-kwaliteit	De vierkantemeterprijzen in Assen zijn laag, ook bij nieuwe complexen in het centrum. Alleen topkwaliteit rechtvaardigt een hogere vierkantemeterprijs dan bij concurrenten, maar de doelgroep die dat zoekt, stelt hogere eisen aan de omgeving (uitstraling, imago). Er moet dus veel woning worden geleverd voor het geld. In het segment €710-900 is er animo, zowel onder senioren als onder kleine huishoudens van pakweg 45 jaar en ouder. Voor die prijsrange is een oppervlakte van 90-110m ² nodig. Het segment €900+ zal een niche zijn. Hooguit enkele penthouses, maar dit vormt dan wel een risico.

De relevante doelgroepen stellen eisen aan de buitenruimte (balkon). 20m² is voor de meesten de ondergrens.

Omgeving De ligging is uitstekend en het uitzicht is goed. De verkeersdruk is echter een aandachtspunt en de verblijfskwaliteit van de directe omgeving ook.

De locatie hinkt in de huidige vorm op twee gedachten in dit is voornamelijk in het hogere prijssegment een punt van aandacht:

- Levendig stedelijk: de nabijheid van het centrum maakt dat de locatie als 'Levendig stedelijk' omschreven kan worden. De levendigheid op straat ontbreekt echter, met uitzondering van verkeer. Er zijn wel mogelijkheden voor andere functies dan wonen, alleen worden deze op dit moment niet benut (leegstaande winkelplint).
- Rustig stedelijk: de locatie ligt aan de rand van het centrum aan water, maar kent een te hoge verkeersdruk. Zeker voor de appartementen aan de begane grond geldt dat er een goede oplossing nodig is voor de scheiding tussen openbaar (druk) en privéruimte (rust, afstand creëren tot de verkeersader).

Met het oog op de doelgroep is een aantrekkelijke 'ontmoetingsvriendelijke' ruimte belangrijk. Het binnenterrein kan daarin een rol vervullen, maar dat vraagt dan om een passende oplossing voor parkeren. Het deels overdekken van het parkeren, zoals in het plan in voorzien, is positief. Belangrijk is dat het binnenterrein echt verblijfskwaliteit heeft, zeker als de balkons ook aan de binnenzijde gepositioneerd zijn. Indien er geen mogelijkheden zijn om het binnenterrein goed in te vullen, dan is buitenruimte aan de Kanaalzijde beter (mits dit kan wegens geluid / stank).

Ten aanzien van de planning

- Oplevering 2017: op dit moment zijn er weinig concrete nieuwbouwplannen voor particuliere huurappartementen. Daarom lijkt de beoogde opleveringsdatum prima. Wel zijn er verschillende locaties, Mercuriustheater/Venigerlandschool en de Veemarkt (onderdeel Florijnas), waar in de toekomst o.a. appartementen ontwikkeld worden. Om hoeveel appartementen het gaat, de prijsklassen, het bouwtempo en de verhouding tussen huur en koop zijn nog onbekend. Vooralsnog worden de projecten niet als concurrerend gezien, de ontwikkelingen moeten wel in de gaten gehouden worden¹.
- Tekenen van verzadiging appartementenmarkt betekent wel: vooral eerste jaren kans op moeilijke verhuurbaarheid. Mogelijk ontstaat er concurrentie wanneer koopappartementen die moeilijk verkoopbaar zijn (tijdelijk) in verhuur gebracht worden. Op langere termijn is sprake van blijvende vraaggroei, dus de toekomst ziet er beter uit.

¹ Omtrent de locatie Mercuriustheater/Venigerlandschool wordt in het najaar 2015 meer duidelijkheid verwacht

Tot slot: beknopt advies voor de vrije sector appartementen

- Hou rekening met een doelgroep die praktisch ingesteld is en gericht op ontmoeting;
- Creëer een omgeving en binnenterrein met een goede verblijfsfunctie, die uitnodigt voor ontmoeting (kleinschalig, groen, bankjes, aantrekkelijke wandelroutes, etc., geen kaal parkeerterrein).
- Blijf waar mogelijk weg uit het segment hoger dan €900,-;
- Kies voor een vriendelijke uitstraling (voor zover daar in het ontwerp nog speelruimte voor is);
- Zorg voor een buitenruimte bij de woningen met maat (balkon minstens 20m²).