Gemeente Assen

actium opent deuren

TOELICHTING BIJ DE OVEREENKOMST OVER FLEXWONEN TUSSEN DE GEMEENTE ASSEN EN ACTIUM

Flexwonen: doelgroepen en mix aan product/marktcombinaties

INLEIDING

Met deze toelichting wordt uitleg gegeven aan de doelgroepen die we willen faciliteren met de in Assen te realiseren flexwoningen en de mix aan product/marktcombinaties (PMC's) die daarvoor nodig is.

1. DOELGROEPEN



De flexwoningen die in Assen worden gerealiseerd worden in beginsel ingezet voor woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning en die weinig tot geen kans maken op passende woonruimte op korte termijn. Het gaat om de mensen die nu tussen wal en schip vallen. Een flexwoning is een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid om een periode te overbruggen tot er een passende permanente woonruimte wordt gevonden.
De doelgroepen die we primair willen bedienen met flexwoningen zijn: statushouders, spoedzoekers, starters, jongeren, studenten, en Oekraïense vluchtelingen.
Daarnaast kunnen flexwoningen worden ingezet om sloop-/renovatie-urgenten (herhuisvestingsurgenten) tijdelijk te huisvesten.

Flexwoningen zouden ook een bijdrage kunnen leveren aan de uitstroom uit maatschappelijke instellingen en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Per locatie streven we naar een goede mix van doelgroepen (vragers en dragers), met aandacht voor leefbaarheid en betaalbaarheid.

1.1. STATUSHOUDERS

We huisvesten statushouders bij voorkeur meteen in een passende permanente woning, maar dat lukt niet altijd binnen de gewenste termijn. Dan kunnen flexwoningen tijdelijk uitkomst bieden, met name voor zogenaamde referenten en jonge statushouders (18 – 23 jaar).

Referenten

Een grote groep statushouders verblijft langere tijd in asielzoekerscentra, waardoor zij niet tijdig kunnen beginnen met een nieuwe start en hun inburgeringstraject. De verwachting is dat de instroom van vluchtelingen in Nederland nog fors zal toenemen. Hierdoor zal ook het aantal te huisvesten statushouders toenemen en daarmee ook de taakstelling aan gemeenten om statushouders te huisvesten.

Hierbij zijn het met name alleenstaande statushouders die gezinshereniging aanvragen (referenten) waarvoor huisvesting problematisch is. Op voorhand kan geen gezinswoning worden toegewezen, wanneer niet zeker is of gezinshereniging wordt gehonoreerd en wanneer het gezin overkomt. Er moet worden gewacht tot hierover zekerheid bestaat. Het tijdelijk huisvesten in een flexwoning is met name voor deze groep statushouders een geschikte tijdelijke oplossing. Hierdoor kunnen ze zo snel mogelijk een nieuwe start maken en beginnen aan het inburgeringstraject.

Uitstroom ex-AMV-ers

Daarnaast zijn jonge statushouders (18+) die uit moeten stromen uit de begeleidde opvang van pleegzorgorganisatie Nidos een lastig te huisvesten groep. Deze jongeren (ex-AMV-ers[1]) worden tot hun 18e levensjaar gehuisvest in kleinschalige opvanglocaties en begeleid via Nidos. In Assen worden in totaal 33 AMV-ers in opdracht van Nidos gehuisvest en begeleid door de zorgbedrijven Elker, Yadeborg en Phusis. Als deze jongeren meerderjarig worden (18 jaar) vallen ze niet meer onder bewind van Nidos en worden geacht zelfstandig te gaan wonen. Sinds 1/1/2023 is het wel mogelijk de begeleiding voort te zetten. Deze groep is aangewezen op huisvesting met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (2023: €452,20) en in deze prijsklasse is te weinig aanbod. Dat maakt het huisvesten van deze groep erg lastig. Flexwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens kunnen voor deze groep een oplossing zijn. Daarbij zal wel aandacht moeten worden besteed aan verlengde begeleiding vanuit de betrokken zorgbedrijven.

1.2. Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn mensen die door omstandigheden dakloos zijn of dreigen te raken of vanwege huiselijk geweld snel andere woonruimte moeten hebben. We zien dat het gaat om een groeiende groep personen die niet in staat is om via de reguliere weg toegang te vinden tot de woningmarkt. Het lijkt vooral te gaan om mensen met weinig middelen – soms in combinatie met lichte zorg- of begeleidingsvragen – die onvoldoende zelfredzaam zijn in het vinden van een eigen woonplek. Denk hierbij aan mensen die uit een echtscheiding komen, slachtoffers van huiselijk geweld of mensen die gedwongen zijn om hun huis te verkopen na baanverlies. Voor deze groep kunnen flexwoningen een tijdelijke oplossing bieden.
Bij deze groep zal het voornamelijk om kleine huishoudens gaan.

1.3. Starters, jongeren en studenten

De groep starters kent verschillende subgroepen. Voor de flexwoningen gaat het om startende huurders. Dit zijn mensen met een verhuiswens die het ouderlijk huis of een onzelfstandige kamer verlaten voor een zelfstandige huurwoning. Vaak is dit ook een doelgroep die nog te weinig inschrijfjaren op Thuiskompas heeft opgebouwd. Door tijdelijk in een flexwoning te wonen, kunnen zij hun inschrijfduur opbouwen en uiteindelijk doorstromen naar een reguliere woning.

Jongeren (waaronder studenten) willen graag op zichzelf wonen om zich te ontwikkelen. Helaas zijn de kansen binnen het woningaanbod op Thuiskompas voor deze doelgroep beperkt. Dit komt omdat zij vaak een te korte inschrijfduur hebben (inschrijving is vanaf 18 jaar) om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Met de flexwoningen dichten we het gat op de woningmarkt voor de jongeren die geen huis kunnen vinden. Op deze manier houden we de jongere generatie vast in onze gemeente en voorkomen we uitstroom. Het gaat hierbij om 1- en 2-persoonshuishoudens van zowel jonger als ouder dan 23 jaar. Jongeren onder de 23 zijn aangewezen op woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (2023: €452,20), om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

1.4. Oekraïense vluchtelingen

Door de komst van Oekraïense vluchtelingen is de druk op de landelijke opvang steeds groter, zeker in combinatie met de reeds aanwezige statushouders. De algemene verwachting is dat ca. 30% van de Oekraïense vluchtelingen in Nederland blijft. De woonbehoefte voor deze doelgroep wordt steeds groter. Niemand weet wanneer de oorlog zal eindigen of hoeveel Oekraïense vluchtelingen daadwerkelijk in Nederland zullen blijven.

Assen vangt momenteel ruim 600 Oekraïners tijdelijk op in voor dit doel aangepaste kantoorpanden[2]. Hiervan werkt ongeveer de helft en heeft dus een inkomen. Vanuit de projectgroep Opvang Oekraïners wordt aangegeven dat flexwoningen voor een deel van deze groep interessant kan zijn en dat hiermee ongeveer 50 flexwoningen gevuld zouden kunnen worden. Daarbij gaat het zowel om alleenstaanden als gezinnen.

1.5. Herhuisvestingsurgenten

[1] AMV = Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen

[2] In juli opent een 4e locatie met plek voor nog eens 180 personen.

Bij de herstructurering (renovatie / vervanging) van de bestaande voorraad sociale huurwoningen moeten huishoudens soms tijdelijk ergens anders worden gehuisvest voordat ze terug kunnen naar hun gerenoveerde of vervangen woning. In de praktijk blijkt dat de groep herhuisvestingsurgenten die terug wil keren naar de nieuwbouw klein is. Het kan hierbij gaan om zowel 1- en 2-persoons huishoudens als gezinnen.

Deze groep wordt wel meegenomen als doelgroep voor flexwonen, maar de aanspraak zal vermoedelijk gering zijn. De praktijk zal moeten uitwijzen in hoeverre flexwonen voor deze groep een oplossing.

1.6. Uitstroom maatschappelijke instellingen

Het betreft de uitstroom van cliënten van maatschappelijke (zorg) instellingen na verblijf in een zorginstelling (intramuraal) en een beschutte of begeleide woonvorm (extramuraal). Deze groep heeft vooral baat bij een permanente oplossing in de reguliere woningvoorraad. Actium heeft met een aantal instellingen afspraken over het aantal woningen dat zij hiervoor jaarlijks beschikbaar telt. Om die redenen is de inzet van flexwoningen voor deze doelgroep minder wenselijk en noodzakelijk. Daarom wordt deze groep op voorhand niet meegenomen als doelgroep voor de in Assen te realiseren flexwoningen.

1.7. Arbeidsmigranten

In 2021 is in opdracht van de provincie Drenthe een verkenning gedaan naar de huisvestingsbehoefte voor arbeidsmigranten in Drenthe. In Drenthe waren in 2021 tussen de 3.900 en 5.300 arbeidsmigranten werkzaam, waarvan circa 190 – 260 (4,8%) in Assen. Dit aantal zal naar verwachting verder toenemen. Volgens verkenning waren destijds circa 6.390 – 9.580 arbeidsmigranten woonachtig in Drenthe, waarvan circa 940 - 1.400 (14,7%) in Assen. Daarmee worden in Assen beduidend meer arbeidsmigranten gehuisvest dan er werkzaam zijn.

Uit de provinciale verkenning blijkt dat deze groep vooral op zoek is naar huisvesting voor korte en middellange termijn, zogenaamde short (tot 1 jaar)- en midstay (1-3 jaar). Een grove vuistregel is dat ongeveer 30% van de arbeidsmigranten in Nederland behoefte heeft aan shortstay huisvesting, 40% tot de midstay groep moet worden gerekend en 30% hier langdurig wil verblijven of zich zelfs zal vestigen.
Longstay vindt zijn weg in de reguliere woningmarkt van huur- en koopwoningen, met dezelfde kansen en belemmeringen die iedereen ervaart. Voor met name midstay (1-3 jaar) is er volgens de verkenning in Drenthe onvoldoende aanbod. De uitzendbureaus in Drenthe gaven in de verkenning aan dat er in Drenthe behoefte is aan ruim 2.000 extra huisvestingsplaatsen, waarvan circa 100 (5%) in Assen.

Aangezien Assen reeds aanzienlijk meer arbeidsmigranten huisvest dan er werkzaam zijn en deze groep naar verwachting minder goed is te mixen met andere doelgroepen wordt de prioriteit voor de inzet van flexwoningen gelegd bij de andere doelgroepen. Arbeidsmigranten worden daarom niet meegenomen als doelgroep voor de in Assen te realiseren flexwoningen.

1.8. Ondersteuningsbehoefte doelgroepen

Op de locaties met flexwoningen is een goede mix van doelgroepen het uitgangspunt, omdat dit maatschappelijke meerwaarde heeft. Dit draagt bij aan draagvlak, de leefbaarheid en de beheersbaarheid. Afhankelijk van de mix van doelgroepen moet worden gerekend op sociale beheer en specifieke ondersteuning voor bepaalde doelgroepen. Dat er extra maatschappelijke kosten voortvloeien uit het huisvesten van diverse doelgroepen ligt voor de hand. Vooraf is alleen niet in te schatten of dat ligt op het vlak van inburgering, maatschappelijk werk, zorg en welzijnswerk of een combinatie hiervan. Deze ondersteuning kan naar verwachting in eerste instantie geboden worden uit de bestaande middelen, maar het kan zijn dat er extra middelen nodig zijn.

1.9. SELECTIE DOELGROEPEN

Resumerend komen vooralsnog alleen de volgende doelgroepen in aanmerking voor de op korte termijn in Assen te realiseren flexwoningen:

1. Statushouders;
2. Spoedzoekers;
3. Starters, jongeren en studenten;
4. Oekraïense vluchtelingen met werk en een wens om in Nederland te blijven;
5. Herhuisvestingsurgenten.

Daarbij zal het hoofdzakelijk gaan om huisvesting voor 1- en 2-persoonshuishoudens en in veel mindere mate om huisvesting van 3 of meer personen (gezinnen).

1.10. PROFIEL DOELGROEPEN EN WOONWENSEN

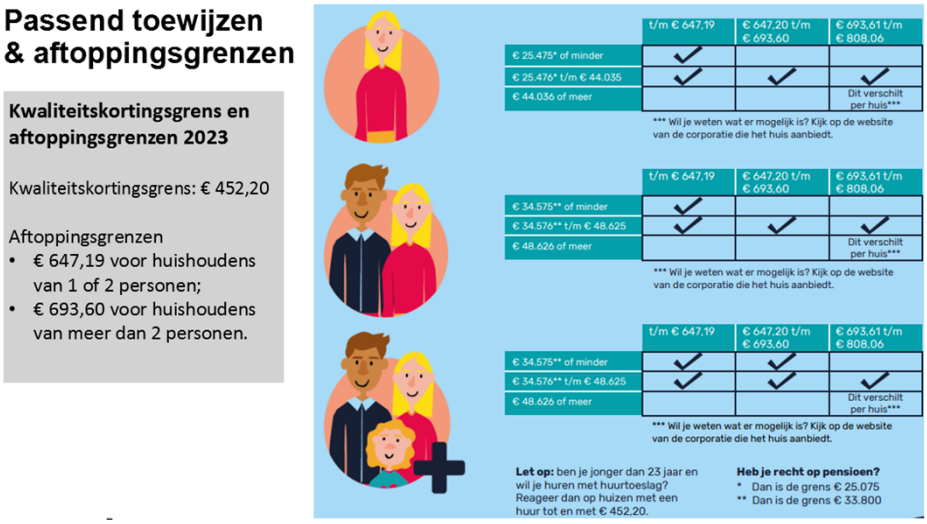
Onderstaande tabel geeft zicht op de profielen en woonwensen van de doelgroepen voor flexwoningen.

Doelgroep	Profiel & woonwensen	PMC
1. Statushouders		
a. Alleenstaande referenten (gezinshereniging)	Eenpersoonshuishouden, 1 woon/slaapkamer, BB-L	12
b. Jong meerderjarig (uitstroom Nidos / 18+)	Eenpersoonshuishouden, 1 woon/slaapkamer, goedkoop	11
2. Spoedzoekers		
a. Scheiding/eenoudergezinnen	1 t/m 3 persoonshuishoudens, woonkamer & 2 slaapkamers, BB-L en BB-H	12 & 13
b. Dak- en thuislozen	Eenpersoonshuishouden, 1 woon/slaapkamer, goedkoop/BB-L	11 & 12
3. Starters, jongeren en studenten	1 - 2 persoonshuishouden, 1 woon/slaapkamer, goedkoop/BB-L	11 & 12
4. Oekraïense vluchtelingen	1 t/m 3 persoonshuishoudens, woonkamer & 2 slaapkamers, BBL-L/BB-H (afhankelijk van huishoudgrootte)	12 & 13
5. Herhuisvestings-urgenten	1 t/m 3 persoonshuishouden, woonkamer & 2 slaapkamers, BBL-L/BB-H (afhankelijk van huishoudgrootte)	13 & 14
6. Uitstroom maatschappelijke opvang	*Eenpersoonshuidhouden, 1 slaapkamer, goedkoop/BB-L*	*11*
7. Arbeidsmigranten	*Eenpersoonshuishouden, 1 woon/slaapkamer, BB-L*	*12*

Goedkoop : tot de kwaliteitskortingsgrens
BB-L : betaalbaar laag, tot de 1e aftoppingsgrens
BB-H : betaalbaar hoog, tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens
Duur : tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens

2. PRODUCT/MARKTCOMBINATIES (PMC'S)

Passend toewijzen is het uitgangspunt bij woningtoewijzing, ook bij flexwoningen.
Daarbij is onderstaand schema met maximale huurprijzen naar huishoudenssituatie van belang, naast de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.



2.1. BESCHIKBARE PMC'S

In De Woonstandaard 2.0 worden in totaal 16 product/marktcombinaties (PMC's) onderscheidden, waarvan de PMC's 11 t/m 14 betrekking hebben op tijdelijke sociale huurwoningen (flexwoningen).

PMC	PMC 11	PMC 12	PMC 13	PMC 14
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
Gebouwtype	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen
Productkwaliteiten				
Gebruikskwaliteit				
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden • Pantry • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden • Pantry • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	15 - 28 (m²)	25 – 42 (m²)	43 – 55 (m²)	56 – 65 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,2 – 5,0	3,5 - 5,0	3,6 - 7,6	4,8 - 7,8

Hierbij kan het gaan om zowel grondgebonden als gestapelde concepten van verschillende kwaliteit en levensduur. Benadrukt wordt dat 1- en 2-persoons-huishoudens met een laag inkomen, i.v.m. passend toewijzen, niet in aanmerking komen voor flexwoningen met een huur boven de 1e aftoppingsgrens (PMC's 13 en 14).

Flexwoningen kunnen via het inkooptraject van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en via een traject van brancheverenigingen Aedes worden ingekocht. Een derde optie is inkoop buiten deze trajecten om.

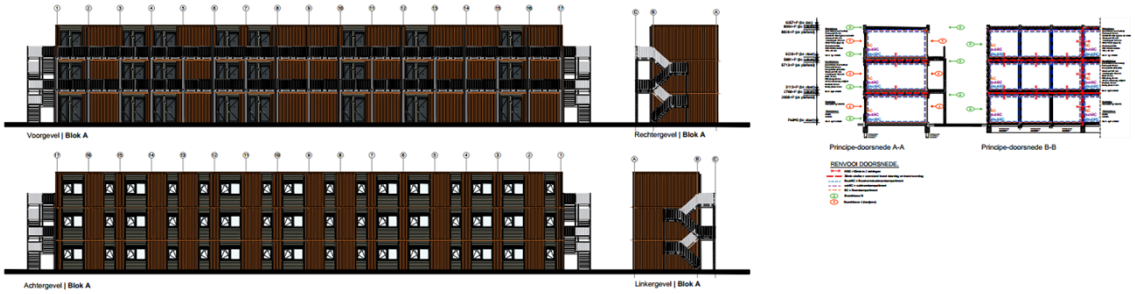
RVB-traject

Door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) zijn 2.000 flexwoningen ingekocht. Het gaat alleen om gestapelde woningen in 3 lagen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bouw met een levensduur van 25 jaar.
Deze worden in clusters (percelen) van 48 woningen afgenomen.

	Grondgebonden woningen	Gestapelde woningen
Verplaatsbaar tijdelijke kwaliteit	EGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten: Bouwbesluit: Volgens BB tijdelijke bouw Levensduur: Minimaal 25 jaar MPG: Maximaal 0,65 BENG: Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB Verplaatsbaar: Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar	MGW woning uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten: Bouwbesluit: Volgens BB tijdelijke bouw Levensduur: Minimaal 25 jaar MPG: Maximaal 0,65 BENG: Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB Verplaatsbaar: Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar
Verplaatsbaar permanente kwaliteit	EGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten: Bouwbesluit: Volgens BB nieuwbouw Levensduur: Minimaal 50 jaar MPG: Maximaal 0,5 BENG: Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB Verplaatsbaar: Minimaal 2x verplaatsbaar in periode van 50 jaar	MGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten: Bouwbesluit: Volgens BB nieuwbouw Levensduur: Minimaal 50 jaar MPG: Maximaal 0,5 BENG: Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB Verplaatsbaar: Minimaal 2x verplaatsbaar in periode van 50 jaar

Het aantal PMC's per cluster ligt in dit traject vast. Standaard RVB-mix van woningen per cluster:

- 12x PMC 11 – minimaal 15 m2
- 12x PMC 12 – minimaal 30 m2
- 12x PMC 13 – minimaal 45 m2
- 12x PMC 14 – minimaal 60 m2





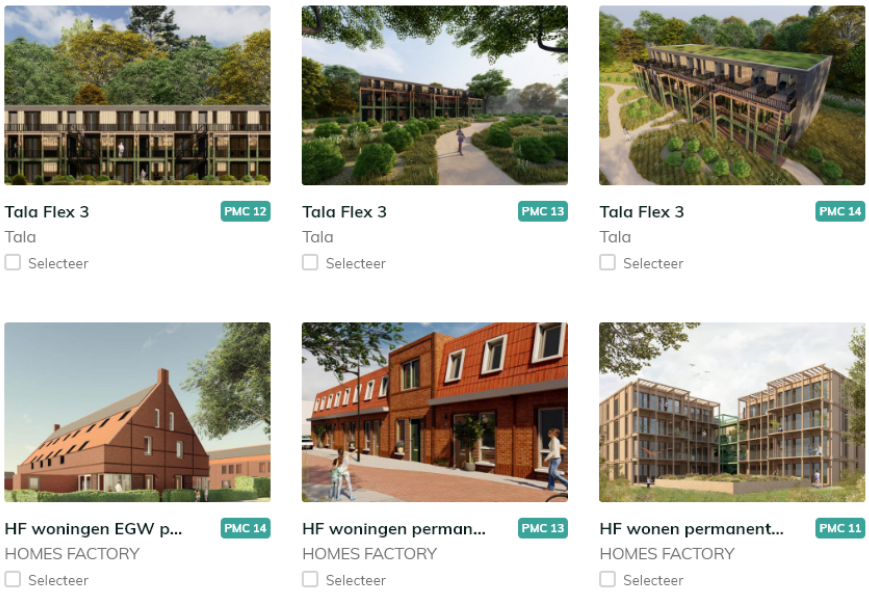
Figuur 1: RVB-traject – Flexconcept DAIWA House in aanbouw (Delft)

Traject Aedes

Aedes heeft medio april met 36 bouwbedrijven raamovereenkomsten gesloten om verplaatsbare woningen te leveren aan woningcorporaties. Corporaties gaan nu minicompetities organiseren voor opdrachten om in totaal zo'n 8.000 flexwoningen te leveren. Via dit traject kunnen zowel grondgebonden als gestapelde flexwoningen in twee kwaliteitsvarianten en een levensduur van 25 of 50 jaar worden ingekocht. Omdat daarbij vaak ook nog een range aan beukmaten en opties mogelijk is ontstaan er heel veel mogelijkheden. In de kern gaat het steeds om de PMC's 11 t/m 14. Via dit traject ligt de PMC-mix niet op voorhand vast, zoals bij het RVB-traject.







Alternatieve inkoop

Naast de trajecten van het RVB en Aedes zijn er ook nog andere mogelijkheden om flexwoningen in te kopen. Voorbeelden daarvan zijn de flexwoningen van Actium in Appelscha en Koekange. Dit zijn woningen met minimaal 2 woonlagen en 2 tot 3 slaapkamers.
Voor specifieke doelgroepen, meer differentiatie in producten of waar stedenbouwkundig wenselijk kunnen deze concepten een oplossing en een passende aanvulling op bepaalde locaties zijn.







2.2. GEWENSTE PMC-MIX

Kijkend naar de doelgroepen waarvoor we flexwonen in Assen willen inzetten kan in elk geval worden vastgesteld dat het hoofdzakelijk zal gaan om kleine 1- en 2-persoonshuishoudens, waarvan een deel jonger is dan 23 jaar. Gezinnen voor wie een flexwoning uitkomst kan bieden zullen vooral komen uit de doelgroepen spoedzoekers, Oekraïners en herhuisvestingsurgenten.
Hoe groot het beroep op flexwoningen vanuit deze doelgroepen zal zijn hangt af van vele onvoorspelbare factoren en blijft dus gissen. Verdere onderbouwing van de gewenste PMC-mix is dan ook niet te geven. Daarom wordt geadviseerd voor het totale programma richtinggevend uit te gaan van de volgende PMC-mix:

- 30% PMC 11 (alleenstaanden <23 jaar)
- 50% PMC 12 (1- en 2-persoonshuishoudens van 23 jaar en ouder)
- 20% PMC 13/14 (gezinnen, 3 of meer personen)

	PMC 11 Woonkamer/slaapkamer voor eenpersoonshuishoudens Huurprijs tot kwaliteitsk.grens (goedkoop)	PMC 12 Woonkamer/slaapkamer voor tweepersoonshuishouden Huurprijs tot 1e aftoppingsgrens (betaalbaar-laag)	PMC 13 Woonkamer voor gezin (3+) 2 slaapkamers Huurprijs tot 2e aftoppingsgrens (betaalbaar-hoog)	PMC 14 Woonkamer voor gezin (3++) 2 slaapkamers Huurprijs tot liberalisatiegrens (duur)	Totaal
Statushouders	10%	20%			**30%**
Spoedzoekers	5%	10%	5%		**20%**
Starters, jongeren en studenten	15%	15%			**30%**
Oekraïense vluchtelingen		5%	5%		**10%**
Herhuisvestingsurgenten			5%	5%	**10%**
Totaal	**30%**	**50%**	**15%**	**5%**	**100%**

Noot
Bij afname van woningen vanuit het RVB/COA-traject ligt de PMC-mix vast. Het Programma van Eisen ging uit van 25% van elke PMC (11 t/m 14)). De twee percelen die door het RVB en COA worden aangeboden aan Assen (DAIWA House) hebben elk de volgende mix:

- 12 (25%) PMC 11 – circa 20 m2
- 24 (50%) PMC 12 – circa 40 m2
- 12 (25%) PMC 13 – circa 60 m2

2.3. PMC- EN DOELGROEP-MIX PER LOCATIE

De PMC-mix per locatie is maatwerk. Niet elke locatie zal geschikt zijn voor alle doelgroepen en wanneer wordt besloten tot inkoop van één of meer RVB-clusters staat de PMC-mix vast. De mix van PMC's en doelgroepen zijn vooralsnog eerst bepaald voor locaties Brinkstraat, Groene Dijk en Kloosterakker, omdat deze locaties op veel aspecten positief zijn beoordeeld en mogelijkheden bieden voor realisatie op korte termijn.
De mix voor de overige locaties zal in een later stadium worden bepaald in samenhang met het totaalbeeld en de ervaringen die worden opgedaan op de eerste drie locaties.

1.1.1. Brinkstraat 69



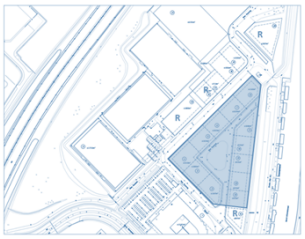
Bij de optie Brinkstraat 69 bepalen de transformatiemogelijkheden van het pand, dat eigendom is van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) de mix.
In de haalbaarheidsstudie van DAAD Architecten in opdracht van Actium (10 05 2023) is een voorkeursmodel gepresenteerd met 22 eenheden, waarvan 6 PMC 11 (tot 30m^2) en 16 PMC 12 (>30m^2 , 8 met een aparte woon- en slaapkamer en 8 met een combi woon/slaapkamer).
In het voortraject met het RVB is aangegeven dat de inzet voor huisvesting van statushouders voorwaarde is voor rechtstreekse verkoop aan een woningcorporatie.
In de nadere verkenning van de geselecteerde locaties wordt deze locatie vanwege de ligging in het centrum geschikt geacht voor statushouders, starters, jongere, studenten en spoedzoekers. Dit leidt tot de volgende richtinggevende mix.

Brinkstraat 69

Type huishouden					**Totaal**	**in %-en**
Maximale huur	Kwaliteitskortingsgrens	1e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens		
PMC's	PMC 11	PMC 12	PMC 13	PMC 14		
Statushouders	6	4			**10**	**45%**
Spoedzoekers						
Starters, jongeren en studenten		12			**12**	**55%**
Oekraïense vluchtelingen						
Herhuisvestingsurgenten						
Totaal	**6**	**16**			**22**	**100%**
In %-en	**27%**	**73%**			**100%**	

1.1.2. Groene Dijk (bedrijfskavels)

Op de Groene Dijk is volgens de nadere verkenning in potentie ruimte voor circa 150 flexwoningen. De locatie is geschikt voor alle doelgroepen en is in beeld voor mogelijke plaatsing van de twee percelen die door het RVB / COA zijn aangeboden. Voor deze locatie wordt richtinggevend uitgegaan van de volgende mix.



Groene Dijk (bedrijfskavels)

Type huishouden					Totaal	in %-en
Maximale huur	Kwaliteitskortingsgrens	1e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens		
PMC's	PMC 11	PMC 12	PMC 13	PMC 14		
Statushouders	15	30			45	30%
Spoedzoekers	5	15	10		30	20%
Starters, jongeren en studenten	20	25			45	30%
Oekraïense vluchtelingen		10	10		20	13%
Herhuisvestingsurgenten			5	5	10	7%
Totaal	**40**	**80**	**25**	**5**	**150**	**100%**
In %-en	**27%**	**53%**	**17%**	**3%**	**100%**	

1.1.3. Kloosterakker

De geselecteerde locatie in Kloosterakker biedt volgens de nadere verkenning in potentie ruimte voor circa 80 flexwoningen. De locatie werd in de beoordeling geschikt geacht voor bijna alle doelgroepen, met uitzondering van alleenstaande jonge statushouders (uitstroom AMV-ers 18+). Laatstgenoemde groep wordt, net als starters, jongeren en studenten jonger dan 23 jaar, beter bediend op de locaties Brinkstraat en Groene Dijk. Daarom wordt voor deze locatie uitgegaan van de volgende richtinggevende mix.



Kloosterakker

Type huishouden					Totaal	in %-en
Maximale huur	Kwaliteitskortingsgrens	1e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens		
PMC's	PMC 11	PMC 12	PMC 13	PMC 14		
Statushouders		20			20	25%
Spoedzoekers			10		10	13%
Starters, jongeren en studenten		20			20	25%
Oekraïense vluchtelingen			10		10	13%
Herhuisvestingsurgenten			10	10	20	25%
Totaal		**40**	**30**	**10**	**80**	**100%**
In %-en		**50%**	**38%**	**13%**	**100%**	