Notitie

aan : [redacted]
van : [redacted] (afdeling Strategie en Beleid Rochdale)
datum : 31 augustus 2017
betreft : Onderbouwing doelgroepen in Kolenkit

Blok 3 en 4 in de Kolenkit vormt samen met de Struijckenkade de enige mogelijkheid voor Rochdale om de komende jaren nog nieuwbouw te realiseren in Geuzenveld/Slotermeer en de Kolenkitbuurt. Slotermeer behoort op vele *indicatoren* tot de *slechtst presterende wijken* in Amsterdam en de hele regio. De leefbaarheid is laag en op tal van gebieden zijn er achterstanden (onderwijs, inkomen, werk, gezondheid). Nieuwbouw vormt een mogelijkheid om in ieder geval wat aan de huisvestingssituatie te doen en daarmee ook een start te maken met de verbetering van de wijk op andere welstandsindicatoren.

De vraag is welk programma we moeten realiseren in blok 3 en 4. Uitgangspunt voor het programma is de vraag naar sociale huurwoningen in de Kolenkit Zuid en de nabijgelegen Buurt 2 (Dobbebuurt).

Wij hebben de Dobbebuurt in de vraag meegenomen omdat wij verwachten dat er een vraag zal ontstaan vanuit de Dobbebuurt naar woningen. In de Dobbebuurt zijn we een renovatieproject aan het uitwerken. Onze woningen in de Dobbebuurt zijn gemiddeld erg klein, terwijl er veel gezinnen en grote huishoudens wonen. Volgens onze gegevens wordt 2/3 van de woningen in de Dobbebuurt bewoond door (eenouder)gezinnen met kinderen. Het aantal grote huishoudens (5 of meer personen) bedraagt rond de 20%. Er is sprake van overbewoning. De nieuwbouw in de nabij gelegen blokken 3 en 4 kan een uitstekend middel zijn om de overbewoning in de Dobbebuurt te verminderen door een deel van de 130 grote gezinnen uit te plaatsen naar de nieuwbouw in de Kolenkit. Dit vermindert ook de noodzaak tot samenvoeging van woningen in de Dobbebuurt.

In Blok 3 en 4 wonen alleen kleine huishoudens. Deze blokken worden tijdelijk verhuurd aan studenten en kleine huishoudens. Buiten deze blokken wonen in de Kolenkit veel gezinnen met kinderen. Meer dan 1/3 van onze huishoudens in de Kolenkit bestaat uit een gezin met kinderen terwijl 10% een samengesteld huishouden is (gezin met grootouders bijvoorbeeld). Een deel van deze huishoudens is ook echt groot: 15% bestaat uit huishoudens van 5 personen of meer. Een deel van deze 180 huishoudens zal ook te krap wonen.

Om de te krap wonende huishoudens uit de Dobbebuurt en de Kolenkit passend te kunnen huisvesten zal een deel van de nieuwbouw geschikt moeten worden voor grote gezinnen. Om de buurt niet teveel te belasten wordt hier een limiet van 30% gesteld. Dat betekent dat 30% van de nieuwbouw als een 4 of 5 kamer woning wordt uitgevoerd.
Gezien de samenstelling van de huishoudens in de buurt kan 20% worden bestemd voor kleine gezinnen (3 persoons huishoudens, echtpaar met één kind of een eenoudergezin met twee kinderen) en 30% voor één en tweepersoons huishoudens.
Om de levendigheid van de buurt te versterken kan 20% als studio worden verhuurd aan studenten.