

**Castricum 24-02-24**

Aad Nijmeijer

**Overzicht Woningbouwprojecten gemeente Castricum (concept)**

**Blok B - Gerealiseerde nieuwbouw periode 2016 - 2022**

Project-locatie	Kern	aantal woningen	Verwachte realisatie	Oude bestemming	Sociaal Catagorie 1 - 2		Totaal sociaal Cat 1-2	Middensegment Catagorie 3		Totaal aantal vs	Hogere segment Catagorie 4 -5		Totaal aantal vs Cat
					Aantal huur	aantal koop		Aantal huur	aantal koop		Aantal koop Cat 4 +	Vrije Kavels	
<b>Blok A - Flex en tijdelijke woningen 2016 - 2021</b>													
Puikman	Castricum	42	2021	herbestemming									
Oosterzijweg	Limmen	38	2016	Hergebruik									
Oosterzijweg	Limmen	34	2016	Hergebruik									
<b>Totaal</b>		<b>114</b>			0								

**Blok B - Gerealiseerde nieuwbouw periode 2016 - 2022**

Project-locatie	Kern	aantal woningen	Verwachte realisatie	Oude bestemming	Sociaal Catagorie 1 - 2		Totaal sociaal Cat 1-2	Middensegment Catagorie 3		Totaal aantal vs	Hogere segment Catagorie 4 -5		Totaal aantal vs Cat
					Aantal huur	aantal koop		Aantal huur	aantal koop		Aantal koop Cat 4 +	Vrije Kavels	
zandzoom Fase 1	Limmen	70	2017	agrarisch		24	24		20	26		20	20
Zilverzand	Castricum	15	2018	herbestemming					15	15			
Zanderij Duynkant	Castricum	13	2018	herbestemming							13		13
Kennemerwonen	Castricum	15	2019	herbestemming	15		15						
Koraalzand	Castricum	13	2019	herbestemming							13		13
De Loet	Bakkum	17	2020	herbestemming							17		17
Kennemerwonen	Limmen	18	2020	agrarisch	18		18						
Koopwoningen HSB Bouw	Limmen	29	2020	agrarisch		19	19		10	10			
zandzoom Fase 2b	Limmen	52	2020	agrarisch		12	12		13	13	26	1	27
Raadhuis	Akersloot	8	2021	herbestemming			0		8	8			
Nieuw Koningsduin 1 t/m 6	Bakkum	221	2021	herbestemming					22	22	199		199
Kennemerwonen	Bakkum	48	2022	herbestemming	48		48						
<b>Totaal</b>		<b>519</b>			81	55	<b>136</b>	0	88	<b>94</b>	268	21	<b>289</b>
<i>Percentage verdeling</i>		<b>519</b>			<b>16%</b>	<b>11%</b>	<b>26%</b>	<b>0%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>52%</b>	<b>4%</b>	<b>56%</b>

<b>Blok C - Verwachte realisatie 2022 - 2023 - 2024</b>					Sociaal Categorie 1 - 2			Middensegment Categorie 3			Hogere segment Categorie 4 -5		
Project-locatie	Kern	aantal woningen	Verwachte realisatie	Oude bestemming	Aantal huur	aantal koop	<b>Totaal sociaal Cat 1-2</b>	Aantal huur	aantal koop	<b>Totaal aantal vs</b>	Aantal koop Cat 4 +	Vrije Kavels	<b>Totaal aantal vs Cat</b>
Romeo	Castricum	31	2022	TNT postkantoor		10	10				21		21
Julia 2	Castricum	20	2022	TNT postkantoor				20		20	0		
De skulper (Ruigwaard)	Akersloot	12	2022-2023	Bouwmaterialen							8	4	12
Zandzoom Fase 2a	Limmen	33	2022-2023	agrarisch								33	33
Zandzoom Fase 3b	Limmen	29	2022-2023	agrarisch		10	10				19		19
Dusseldorperweg	Limmen	6	2022-2023	eigen grond							6		6
Raadhuisplein	Castricum	24	2023 - 2024	herbestemming		7	7		17	17			
Startingerweg Fase 2	Akersloot	73	2023 - 2024	agrarisch	18	7	25		15	15	33		33
<b>Totaal</b>		<b>228</b>			18	34	<b>52</b>	20	32	<b>52</b>	87	37	<b>124</b>
<i>Percentage verdeling</i>		<b>228</b>			<b>8%</b>	<b>15%</b>	<b>23%</b>	<b>9%</b>	<b>14%</b>	<b>23%</b>	<b>38%</b>	<b>16%</b>	<b>54%</b>

Blok D - In Procedure, verwachte realisatie 2024 - 2026					Sociaal Categorie 1 - 2			Middensegment Categorie 3			Hogere segment Categorie 4 - 5		
Project-locatie	Kern	aantal woningen	Verwachte realisatie	Oude bestemming	Aantal huur	aantal koop	Totaal sociaal Cat 1-2	Aantal huur	aantal koop	Totaal aantal vs	Aantal koop Cat 4 +	Vrije Kavels	Totaal aantal vs Cat
Zandzoom Fase 3a	Limmen	30	2023 - 2024	agrarisch		7	7				23		23
Zandzoom Fase 3c	Limmen	8	2023 - 2024	agrarisch								8	8
Nieuw Koningsduin Fase 7	bakkum	17	2023 - 2024	herbestemming							17		17
Marelsdal Vlek 9	bakkum	11	2023 - 2024	herbestemming							11		11
Jachthaven Laamens	Akersloot	90	2023 - 2024	herbestemming	12	12	24				66		66
Kapitein Kaas	Castricum	103	2024 - 2025	herbestemming		26	26		10	10	67		67
Puikman 1	Castricum	91	2024 - 2025	herbestemming		27	27		32	32	32		32
Rooiap	Limmen	36	?	agrarisch		11	11			0	25		25
Dusseldorperweg 58-60	Limmen	6	?				2				4		4
Dorpstraat - Bioscoop	Castricum	15	?	herbestemming		5	5				10		10
Brakersweg 19-21	Castricum	13	?	herbestemming	4		4		9	9			
Schouw	Akersloot	10	?	herbestemming		4	4				6		6
Parnassia Duinparc	bakkum	48	?	herbestemming							48		48
<b>Totaal</b>		<b>478</b>			16	92	<b>110</b>	0	51	<b>51</b>	309	8	<b>317</b>
<i>Percentage verdeling</i>		<i>478</i>			<i>3%</i>	<i>19%</i>	<i>23%</i>	<i>0%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>65%</i>	<i>2%</i>	<i>66%</i>
<i>Totaal C+D - in realisatie en procedure</i>		<b>706</b>			<b>34</b>	<b>126</b>	<b>162</b>	<b>20</b>	<b>83</b>	<b>103</b>	<b>396</b>	<b>45</b>	<b>441</b>
<i>Totaal percentage van verdeling</i>		<i>706</i>			<i>5%</i>	<i>18%</i>	<i>23%</i>	<i>3%</i>	<i>12%</i>	<i>15%</i>	<i>56%</i>	<i>6%</i>	<i>62%</i>

Blok E - Geplande toevoeging woningvoorraad vanaf 2016 t/m medio 2026					Sociaal Categorie 1 - 2			Middensegment Categorie 3			Hogere segment Categorie 4 -5		
Project-locatie	Kern	aantal woningen	Verwachte realisatie	Oude bestemming	Aantal huur	aantal koop	Totaal sociaal Cat 1-2	Aantal huur	aantal koop	Totaal aantal vs	Aantal koop Cat 4 +	Vrije Kavels	Totaal aantal vs Cat
<b>Totaal</b>		<b>1225</b>			<b>115</b>	<b>181</b>	<b>298</b>	<b>20</b>	<b>171</b>	<b>197</b>	<b>664</b>	<b>66</b>	<b>730</b>
<b>Percentage van de projecten vanaf 2016</b>					<b>9%</b>	<b>15%</b>	<b>24%</b>	<b>2%</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>	<b>54%</b>	<b>5%</b>	<b>60%</b>
<b>Wat had er gebouwd moeten worden om doelstelling 30 - 35 - 35 te halen</b>					<b>30%</b>		<b>368</b>	<b>35%</b>		<b>429</b>	<b>35%</b>		<b>429</b>
<b>Wat komen we te kort aan betaalbare woningen?</b>							<b>70</b>			<b>232</b>			<b>-301</b>
<b>huurwoningen ter vervanging van de Flexwoningen</b>							<b>114</b>						
<b>Totaal extra woningen om achterstand sociaal en middensegment in te halen</b>							<b>184</b>			<b>232</b>			<b>0</b>

### De conclusie:

De doelstellingen geformuleerd in de Raadsprogrammas van 2014 en 2018 zijn bij lange na niet gehaald.

- Percentage sociale huurwoningen is overall gezakt naar 9% van het totaal van 2016 - 2026
- Doel meer vrije sector huurwoningen (net boven sociale grens) met 16% is niet gerealiseerd
- Bouwen in het middensegment voor doorstroming is niet gelukt
- Sociale woonvormen, zoals hofjes nergens gerealiseerd
- Het splitsen van woningen is niet gerealiseerd
- Woonvormen van tijdelijke aard, bijvoorbeeld tiny houses?  
Deels, zie de tijdelijke flexwoningen Puikman

Planfase, verwachte realisatie 2026 - verder					Sociaal Categorie 1 - 2		Middensegment Categorie 3		Hogere segment Categorie 4 -5				
Project-locatie	Kern	aantal woningen	Verwachte realisatie	Oude bestemming	Aantal huur	aantal koop	Totaal sociaal Cat 1-2	Aantal huur	aantal koop	Totaal aantal vs	Aantal koop Cat 4 +	Vrije Kavels	Totaal aantal vs Cat
Zandzoom Fase 4A	Limmen	50	?	agrarisch	0		?			?			?
Zandzoom Fase 4B	Limmen	50	?	agrarisch	0		?			?			?
Zandzoom Fase 4C	Limmen	40	?	agrarisch	0		?			?			?
Woonbron	Castricum	40	?	herbestemming	?		?			?			?
Rijksweg 68	Limmen	2	?							?			?
Zandzoom Fase 5-A	Limmen	50	?	agrarisch	0		?			?			?
Zandzoom Fase 5-B	Limmen	90	?	agrarisch	0		?			?			?
Zandzoom Fase 5-C	Limmen	80	?	agrarisch	0		?			?			?
Zandbergen	Limmen	150	?	agrarisch	0		?			?			?
<b>Totaal</b>		<b>552</b>					<b>?</b>			<b>?</b>			<b>?</b>
<i>Percentage van verdeling in categorieën Fase 3</i>													

Haalbaarheidsonderzoek, mogelijk realisatie na 2027					Sociaal Categorie 1 - 2		Middensegment Categorie 3		Hogere segment Categorie 4 - 5				
Project-locatie	Kern	aantal woningen	Verwachte realisatie	Oude bestemming	Aantal huur	aantal koop	Totaal sociaal Cat 1-2	Aantal huur	aantal koop	Totaal aantal vs	Aantal koop Cat 4 +	Vrije Kavels	Totaal aantal vs Cat
<b>4 - Haalbaarheidsonderzoek - Locaties</b>													
Tegro	Limmen	?	?	agrarisch			?			?			?
Rabobank	Castricum	?	?	herbestemming			?			?			?
Maranathakerk	Castricum	?	?	Onderwijs			?			?			?
IKC locatie	Castricum	?	?	herbestemming			?			?			?
Plannen Kooiplein	Castricum	?	?	herbestemming			?			?			?
plannen Stetweg	Castricum	?	?	herbestemming			?			?			?
Volkstuinen	Castricum	?	?	herbestemming			?			?			?
?													
?													
<b>Totaal</b>						0	?	0	0	?	0	0	?
<b>Percentage van verdeling in categorieën Fase 4</b>								?			?		

## Resumé: Het overzicht van lopende woningbouwprojecten in realisatie en procedurefase (Blok 2 en 3) laat de volgende problemen zien

A - In 2022 worden geen sociale huurwoningen opgeleverd.

B - De doelstelling van 30% Sociale huur- en koopwoningen wordt vanaf 2016 met slechts 23% niet gehaald

C - Het aantal van 35% woningen in middensegment is met 15% veel lager dan de 35% die gesteld is

D - De gemeente voldoet met het programma in Fase 1 en 2 niet aan de gestelde doelen in de woonvisie 2020 - 2025

E - Ondanks de woonvisie 2020 - 2025 is het contingent huurwoningen op Duin en Bosch teruggebracht van 75 naar 40

F - Doorstroming vanuit de gemeente zelf wordt geblokkeerd door het grote contingent van 62 % dure vrije koopsector

G - Er wordt geen alternatief geboden voor doorstroming van ouderen die kleiner en gelijkvloers willen gaan wonen

H - Voor starters op de woningmarkt is er veel te weinig aanbod in betaalbare woningen.

I - Voor de bewoners van de 114 flexwoningen zal uiterlijk 2014 nieuwe huisvesting gerealiseerd moeten worden

J - Overall zijn de woningen in het hogere segment (Cat 4+) met 62 % over vertegenwoordigd

K - In de Procedurefase is verder afgeweken met 23% sociaal, 11% middelduur en 66% Hoger segment.

L - Verdeling Zandzoom was 40% sociaal. 30% middelduur en 30% duur. Later 30%, 35% middelduur en 35% duur.

M- In de verdere planontwikkeling staan geen sociale huurwoningen gepland en is Kennemer Wonen geen partij.

N - De sociale koopwoningen worden steeds kleiner. Als voorbeeld de 10 studio's in project Romeo van nog geen 50m2

---

### **Herkomst informatie**

- Documenten van de gemeente Castricum
- Antwoord college n.a.v. vragen VVD op Kadernota met overzicht van woningbouwplannen
- Bestemmingsplannen die vastgesteld zijn
- Websites betreffende ontwikkelaars, aannemers en makelaars
- Pers waaronder De Castricummer en Noord-Hollands dagblad
- Plan capaciteit.nl

## Bijlage 1: overzicht prijsniveau 2021 per woningcategorie

	Huur		Koop		Streef- percentage Zandzoom
	Type	Prijs	Type	Prijs	
Categorie 1	1e aftoppingsgrens	tot €633	Goedkope koop	Tot € 202.800	30%
Categorie 2	Maximale huurtoeslaggrens	€633 – €752	Betaalbare koop	€ 202.800 - €248.000	
Categorie 3	Vrije sector huur	> €752	Middeldure koop	€248.000 - €354.000	35%
Categorie 4			Dure koop	€354.000 - €582.000	35%
Categorie 5, Topsegment		-	Topsegment	>€ 582.000	Max 63 woningen

## Bijlage 2: Overzicht woningen herziend bestemmingsplan 2021

Duin en Bosch, Overzicht woningen herziend bestemmingsplan 2021 Afgesproken verhoudingen 'Zandzoom-Limmen'

Bestemming	Toegelaten was	Toegelaten wordt
Wonen	230	275
Gemengd	75	57
Maatschappelijk	75	48
<b>Totaal</b>	<b>380</b>	<b>380</b>

Tabel 1.1: Oorspronkelijk en nieuw aantal toegestane woningen

Bij start Zandzoom 2014:	Plangebied Fase 1:	Wijziging in 2017
• Goedkoop 40%	• Goedkoop 55%	• Goedkoop 30%
• Middelduur 30%	• Middelduur 28%	• Middelduur 35%
• Duur 30%	• Duur: 17%	• Duur 35%