

12 mei 2022

Presentatie onderzoek woningbouw Castricum

Geacht college en leden van de Raad,

Inleiding:

'Volkshuisvesting is een kernopdracht van de overheid. De afgelopen jaren hebben we de rol van de overheid te klein gemaakt. Te veel is geloofd dat de markt als vanzelf een oplossing zou bieden. Ik wil dat de overheid weer regie neemt op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Dat een ondergrens vastgesteld moet worden van het aandeel sociale huurwoningen in alle gemeenten.'

Dit schrijft minister De Jonge in de brief aan de Tweede Kamer waarin hij zijn aanpak van het beleid toelicht.

In de afgelopen decennia is het tekort aan betaalbare woningen in Nederland verder toegenomen. Ook in onze gemeente waar de wachtlijst voor een sociale huurwoning is opgelopen tot bijna 9 jaar en een koopwoning voor velen onbereikbaar is geworden. Doorstroming van senioren blijkt vrijwel onmogelijk door het ontbreken van voldoende passende woonruimte.

In het Raadsprogramma van 2014 en 2018 en Woonvisie 2020 – 2025 zijn o.a. de volgende ambities vastgelegd:

- Een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag
- Investeren op 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw met de nadruk op sociale huur
- Meer vrije sectorwoningen net boven de huurgrens
- Meer bouwen in het middensegment voor de middeninkomens en de nodige doorstroom naar passende woonruimte
- Sociale woonvormen, bijvoorbeeld bouwen in hofjes en splitsen van woningen
- Woonvormen van tijdelijke aard, bijvoorbeeld 'tiny houses'

Opvallend is dat voor Zandzoom Limmen wel een vaste verdeling is vastgesteld:

Bijlage 1: overzicht prijsniveau 2021 per woningcategorie Zandzoom-Limmen

	Huur		Koop		Streefpercentage 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

Onderzoek naar de werkelijke realisatie en vaste bouwplannen

Tijdens ons onderzoek naar de bouwplannen in Castricum liepen wij tegen verschillen aan tussen de wensen zoals die zijn afgesproken en de werkelijke realisatie van plannen door projectontwikkelaars. Dit heeft geresulteerd in ons overzicht van de woningbouwplannen en de presentatie 'In een wachtrij kan je niet wonen' van 24 februari 2022.

Voor deze raadsinformatiebijeenkomst over (sociale) woningbouw hebben we ons overzicht van de woningbouwprojecten uitgebreid naar de periode van 2024 t/m 2030 waarmee wij voor de periode tot 2030 aansluiten aan de tijdlijn van het Companen rapport.

Het overzicht van de bouwplannen is in de volgende blokken opgedeeld:

- Blok A - Flex- en tijdelijke woonruimte 2016 – tot ?
- Blok B - Realisatie en uitvoering nieuwbouw 2014 t/m 2021
- Blok C - Vaste bouwplannen met mogelijke realisatie periode 2022 t/m 2030
- Blok D - Som van totale woningvoorraad vanaf 2014 t/m medio 2030
- Blok E - Zachte bouwplannen, in voorbereiding
- Blok F - Haalbaarheidsonderzoek bouwplannen

Resultaat Blok A – Flex en tijdelijke woonruimte 2016 tot ?

Opvang in Alkmaar	Picassolaan	Alkmaar	32
Puikman	Puikman 1	Castricum	42
Oosterzijweg	Kleurengedebouw	Limmen	38
Oosterzijweg	Paulusgebouw	Limmen	34
Locatie extra opvang	Prefab woningen	?	?
Totaal			146

Dit betreft de woonruimten voor o.a. starters, vluchtelingen, vergunninghouders en arbeidsmigranten. In verband met de plannen voor de Puikman en Oosterzijweg, tijdelijke huisvesting Picassolaan Alkmaar en extra opvang vluchtelingen, moet vóór 2016 nieuwe en passende vervangende woonruimte gevonden en gerealiseerd worden.

Resultaat Blok B - Realisatie en uitvoering nieuwbouw 2014 t/m 2021:

Sociaal Categorie 1 - 2			Middensegment Categorie 3			Hogere segment Categorie 4 -5		
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
81	90	170	20	109	126	387	111	498
10%	11%	21%	3%	14%	16%	49%	14%	62%

In deze perioden zijn veel te weinig woningen in het sociale en middensegment gerealiseerd. Het lage aandeel van 21% sociale woningen en 16% woningen voor de middeninkomens voldoet niet aan de gestelde doelen.

Resultaat Blok C - Vaste bouwplannen met realisatie periode 2022 t/m 2030

Sociaal Categorie 1 - 2			Middensegment Categorie 3			Hogere segment Categorie 4 -5		
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
87	93	180	0	138	138	355	0	355
13%	14%	27%	0%	21%	21%	53%	0%	53%

Met de vaste plannen die vanaf dit jaar tot 2030 zijn vastgesteld, wordt met 27% de doelstelling van 30% sociaal nog niet gehaald en ook het aandeel van 21% aan woningen in het middensegment is onvoldoende.

Opvallend is dat het aantal sociale huurwoningen met 13% ver achter blijft bij de gewenste doelstelling.

Verschillen van de vaste plannen van 2022 – 2030 met Plancapaciteit.nl:

In hun reactie wijst het college onze uitkomsten af en verwijst naar de cijfers van Plancapaciteit.nl, maar Plancapaciteit.nl geeft zelf op de website aan dat:

‘De gepresenteerde gegevens zijn vaak niet exact gelijk aan het aantal nieuwbouwwoningen dat er in werkelijkheid gebouwd gaat worden. Het geeft een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn. Plannen kunnen veranderen, niet doorgaan of er kunnen nieuwbouwplannen bijkomen’.

Tevens zijn veel plannen reeds in uitvoering of inmiddels uitgevoerd.

In het rechterdeel van het overzicht zijn per project indien aanwezig de gegeven aantallen van Plancapaciteit.nl ingevuld om de verschillen inzichtelijk te maken.

Sociaal Klasse I + II			Midden + Top Klasse III			
Aantal huur	aantal koop	Totaal sociaal Cat 1-2	Aantal huur	aantal koop	Totaal aantal vs	Totaal aantal woning
146	162	308	40	690	730	1038
14%	16%	29,7%	4%	66%	70,3%	

Resultaat Blok D - Som van totale woningvoorraad vanaf 2014 t/m medio 2030

Sociaal Catagorie 1 - 2			Middensegment Catagorie 3			Hogere segment Categorie 4 -5		
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
168	183	350	20	247	264	742	111	853
11%	12%	24%	1%	17%	18%	51%	8%	58%

Wat had er gebouwd moeten worden om de doelstelling van 30% - 35% - 35% te halen:

30%	441	35%	514	35%	514
-----	-----	-----	-----	-----	-----

Wat komen we te kort aan betaalbare woningen:

	91		250		-339
--	----	--	-----	--	------

Extra huurwoningen voor vervanging van de tijdelijke flexwoningen:

	146				
--	-----	--	--	--	--

Inlopen woning tekort door toename woningzoekenden waaronder vergunninghouders:

	205				
--	-----	--	--	--	--

Totaal extra woningen nodig om achterstand in sociale en betaalbare woningen op te lossen:

	442		250		0
--	-----	--	-----	--	---

het resultaat van 16 jaar bouwen en plannen maken geeft niet het gewenste resultaat en voldoet niet aan de wensen en werkelijke woonbehoefte in de gemeente.

- Het huidige aandeel van 16% aan sociale huurwoningen zal verder inzakken, terwijl juist de doelstelling is meer sociale huurwoningen te bouwen

- Het aandeel van 18% aan woningen voor de middeninkomens voldoet ook niet aan de wens en de werkelijke woonbehoefte.

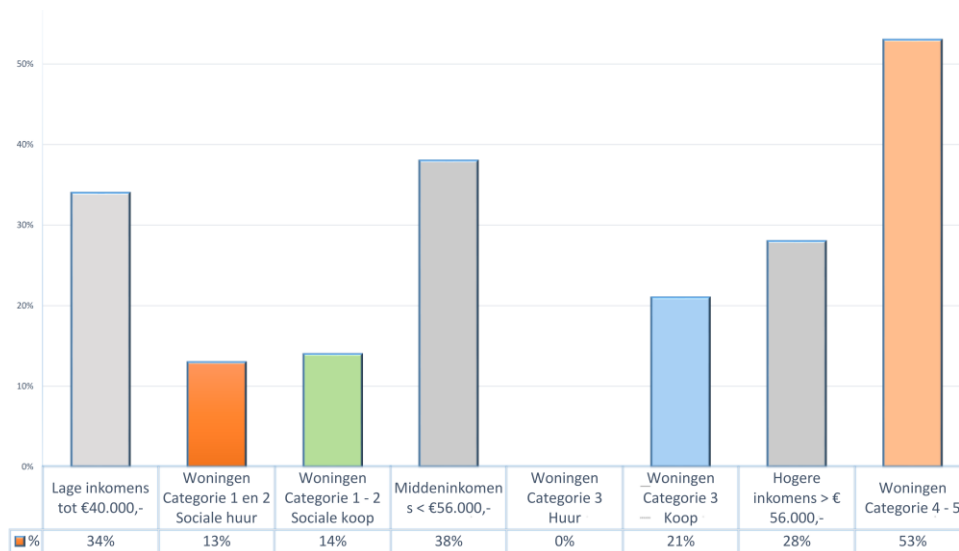
Een probleem in de duiding van plannen is wat we precies verstaan onder de categorieën sociaal, midden en vrije sector.

Uit het Woningmarktonderzoek Companen Castricum 2021 blijkt dat 34% van onze inwoners een inkomen heeft tot €40.000,- en voor hen een koopwoning onbetaalbaar is.

Zij zijn daardoor voornamelijk afhankelijk van een sociale huurwoning.

Uit het onderzoek van de vaste plannen tot 2030 blijkt dat de gewenste 30% aan sociale nieuwbouwwoningen niet gehaald zal worden en dat het aandeel aan sociale huur daarin lager is dan 14%. Ook cijfers van Plan Capaciteit.nl geven voor alle plannen slechts een geschat aandeel van minder dan 14% aan sociale huur. Het andere deel van sociale woningbouw wordt ingevuld door kleine koopappartementen met als voorbeeld het project Romeo en Julia met 10 (sociale) studio's van nog geen 50 m².

De grafiek hieronder laat zien dat er niet gebouwd wordt naar de werkelijke woonbehoefte gerelateerd aan de gemiddelde inkomensgroepen.



Woningen gepland 2022 - 2030 versus de inkomensgroepen

De realisatie van sociale huurwoningen is in alle plannen vanaf 2022 in handen gegeven van bouwontwikkelaars.

1. Door deze ontwikkeling kunnen woningen door tijdelijke huurcontracten en/of na huurverhogingen uit de voorraad van sociale huurwoningen worden geprijsd. Als de huur bij het afsluiten van een nieuw contract boven een bepaald bedrag uitkomt, in 2022 vastgesteld op 763,47 euro geldt die woning niet meer als sociale huurwoning.
2. De ontwikkelaars hebben de vrijheid om het aandeel sociale huur binnen de 30% sociaal zelf vast te stellen. Als voorbeeld het project Puikman 1. Onduidelijk is of de geplande 30% sociaal hier überhaupt gerealiseerd gaat worden en het college wil of kan hier de 30% aan sociale huurwoningen niet afdwingen.
3. Ook het netto vloeroppervlak van de sociale huur en betaalbare koopwoningen woningen staat onder druk, waardoor niet wordt gebouwd voor (jonge) gezinnen met lage en middeninkomens.

De wooncorporaties uit de Regio Alkmaar waaronder Kennemer Wonen, hebben in hun brief van 28 februari 2022 aan de gemeente vastgesteld dat de nood hoog is. Met name in onze gemeente is het aandeel aan sociale huurwoningen de afgelopen jaren gezakt van 23% naar slechts 16%. Ook met de huidige plannen aan betaalbare woningen zal dit percentage verder zakken waardoor de achterstand in onze gemeente nog verder op zal lopen.

De corporaties doen in hun brief een dringend beroep op de gemeente om het aandeel van 30% aan sociale huurwoningen in alle nieuwbouwplannen te verankeren.

Conclusies:

Het overzicht van de woningbouwprojecten in realisatie en in de procedurefase laat de volgende problemen zien:

- A. In 2022 worden geen sociale huurwoningen opgeleverd
- B. De doelstelling van 30% sociale huur- en koopwoningen in Categorie I en II wordt vanaf 2014 met slechts 24% niet gehaald
- C. Het aantal woningen in Categorie III voor de middeninkomens is overall met 21% veel lager dan de 35% die is gesteld. Tevens worden er geen huurwoningen in het middensegment gerealiseerd
- D. De gemeente voldoet met het huidige bouwprogramma niet aan de gestelde doelen in de regionale woonvisie en de motie van VVD en Groen Links over sociale huur van 23 december 2012
- E. Ondanks de Woonvisie 2020 - 2025 is het contingent huurwoningen op Dijk en Duin teruggebracht van 75 naar 48
- F. Doorstroming vanuit de gemeente zelf wordt geblokkeerd door het grote contingent dure woningen in de vrije koopsector
- G. Er is geen alternatief geboden voor doorstroming van ouderen die kleiner en gelijkvloers willen gaan wonen
- H. Voor starters op de woningmarkt is er te weinig aanbod in betaalbare woningen
- I. Voor de bewoners van de 114 flexwoningen zal uiterlijk in deze raadsperiode nieuwe huisvesting gerealiseerd moeten worden, nog los van de nieuwe instroom van o.a. vluchtelingen en statushouders
- J. Overall zijn de woningen in het hogere segment (Cat 4+) met 58 % oververtegenwoordigd
- K. Verdeling Zandzoom was 40% sociaal, 30% middelduur en 30% duur. In een later stadium is dit veranderd in 30% sociaal, 35% middelduur en 35% duur.
- L. In de verdere planontwikkeling Zandzoom staan geen sociale huurwoningen gepland en is Kennemer Wonen geen partij
- M. De sociale huur- en koopwoningen worden steeds kleiner. Als voorbeeld de 10 studio's in project Romeo van nog geen 50m²
- N. Sociale huurwoningen door ontwikkelaars ontwikkeld geeft geen gegarandeerde toevoeging aan het contingent sociale huur
- O. De ontwikkelaars zijn vrij om zelf het percentage sociale huur binnen het deel 30% sociaal te bepalen
- P. De plannen in Plancapaciteit.nl komen veelal niet overeen met wat werkelijk wordt gerealiseerd en Plancapaciteit geeft geen verdere onderverdeling in middeldure klasse III en top klasse IV woningen (inclusief vrije kavels)
- Q. Door de marktontwikkeling worden betaalbare en sociale koopwoningen in nieuwbouwprojecten binnen korte tijd met grote winsten doorverkocht.

Vragen:

Vanwege de verwarring over de uitkomst van dit onderzoek stellen wij de volgende vragen:

- Is de Gemeenteraad met ons van mening dat in verband met de nieuwbouwplannen voor de Puikman en Oosterzijweg, in deze raadsperiode nieuwe, passende en vervangende woonruimte gevonden en gerealiseerd moet worden?
- Is de Gemeenteraad met ons van mening dat onze gemeente jong en vitaal moeten blijven door het bouwen van voldoende betaalbare huur en koopwoningen voor starters en jonge gezinnen?
- Is de Gemeenteraad het met ons eens om scherpe en heldere criteria te stellen voor wat we verstaan onder sociale huur (bijvoorbeeld alleen realisatie via corporaties en toewijzing via SVNK)?
- Is het College bereid om de huidige plannen bij te stellen en scherpere garanties te stellen opdat afgesproken percentages sociaal' ook echt sociaal zijn en blijven en dat er meer midden categorie woningen worden gerealiseerd?
- Is het College bereid om via koopgarantregeling betaalbare koopwoningen te realiseren voor lagere en middeninkomens en starters op de woningmarkt?
- Is het College bereid een jaarlijkse update te geven van de realisatie van de vier categorieën woningen en daarvoor een meetinstrument te laten ontwikkelen (bijvoorbeeld door bureau KAW) om beter te kunnen volgen welke categorieën woningen worden gerealiseerd en of ze ook blijven behoren tot die categorieën?
- Is het College bereid om in het vervolg alleen nog met wooncorporaties te werken voor het realiseren van huurwoningen in de sociale sector?

Hieronder vindt u het gehele overzicht van de Woningprojecten Castricum 2014 – 2030.

Overzicht Woningbouwprojecten gemeente Castricum

Geacht college en leden van de Raad,

Het tekort aan betaalbare woningen is voor onze samenleving een belangrijk onderwerp.

Tijdens ons onderzoek naar de bouwplannen in Castricum liepen wij tegen verschillen aan tussen de wensen zoals die zijn vastgelegd in Plancapaciteit.nl en de werkelijke realisatie door projectontwikkelaars. Dit heeft geresulteerd in onze presentatie 'In een wachtrij kan je niet wonen' van 24 februari 2022.

Voor de Raadsinformatiebijeenkomst (sociale) woningbouw op donderdagavond 12 mei a.s. vindt u hieronder een aangepast overzicht van de bouwprojecten in de gemeente Castricum. Ten opzichte van het overzicht van 24 februari jl. zijn de volgende wijzigingen te noemen:

- In het rechterdeel zijn per project de gegeven aantallen van Plancapaciteit.nl ingevuld om de verschillen in beeld te brengen
- Het overzicht is uitgebreid naar de periode van 2024 tot aan 2030
- Diverse kleinere projecten zijn toegevoegd

De indeling is als volgt aangepast:

- Blok A - Flexwoningen en tijdelijke woonruimte
- Blok B - Realisatie en uitvoering nieuwbouw 2014 t/m 2021
- Blok C - Vaste bouwplannen met mogelijke realisatie periode 2022 t/m 2030
- Blok D - Geplande toevoeging woningvoorraad totaal vanaf 2014 t/m medio 2030 (som van Blok B+C)
- Blok E - Zachte bouwplannen, in voorbereiding
- Blok F - Haalbaarheidsonderzoek bouwplannen

A - Flex- en tijdelijke woonruimte 2016 - 2022				Sociaal Categorie 1 - 2		Middensegment Categorie 3			Hogere segment Categorie 4 - 5			
Project-locatie	Adres	Kern	aantal woningen	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
	<u>Ingebruik / 01-01-2022</u>											
Opvang in Alkmaar	Picassolaan	Alkmaar	32									
Puikman	Puikman 1	Castricum	42									
Oosterzijweg	Kleurengedebouw	Limmen	38									
Oosterzijweg	Paulusgebouw	Limmen	34									
Locatie extra opvang	Prefab woningen	?	?									
Totaal			146	146								

Totaal overzicht vaste plannen

Blok C - Vaste bouwplannen met mogelijke realisatie periode 2022 -2030				Sociaal Categorie 1 - 2		Middensegment Categorie 3		Hogere segment Categorie 4 -5				
Project-locatie		Kern	aantal woningen	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
Startingerweg Fase 2	Startingerweg	Akersloot	73	18	7	25		31	31	17		17
Jachthaven Laamens	Geesterweg	Akersloot	104	12	15	27			0	77		77
Kapitein Kaas	Zanderij-deel 3	Castricum	103	26		26		10	10	67		67
Schouw	Schouw 1	Akersloot	10		4	4				6		6
Parnassia Duynpark Vlek I	Duin en Bosch	bakkum	48							48		48
Puikman 1	Zanderij Zuid	Castricum	91	27		27		32	32	32		32
RooiNap	Dusseldorperweg	Limmen	36		12	12			0	24		24
Dorpstraat - Bioscoop	Dorpstraat 70A	Castricum	15		5	5		?		10		10
Brakersweg 19-21	Brakersweg	Castricum	13	4	?	4			0	9		9
Zandzoom Fase 4 Moerbeij	Moerbeilint	Limmen	50		13	13		19	19	19		19
Zandzoom Fase 4E	Gebied E Zuid	Limmen	40		12	12		14	14	14		14
Zandzoom Fase 4I	Gebuid I	Limmen	70		20	20		25	25	25		25
Zandzoom Fase 4 Tegro	Tegro	Limmen	19		5	5		7	7	7		7
Totaal			672	87	93	180	0	138	138	355	0	355
Percentage verdeling			672	13%	14%	27%	0%	21%	21%	53%	0%	53%

Totaal gegeven Plancapaciteit

Sociaal Klasse I + II		Midden + Top Klasse III		Totaal		
Aantal huur	aantal koop	Totaal sociaal Cat 1-2	Aantal huur	aantal koop	Totaal aantal vs	Totaal aantal woning
18	7	25		48	48	73
12	15	27		63	63	90
26		26		77	77	103
		0			0	0
		0		48	48	48
13		13		37	37	50
13		13	13	16	29	42
12	?	12	3	?	3	15
4		4		9	9	13
	29	29	11	109	120	149
		0			0	0
		0			0	0
		0			0	0
98	51	149	27	407	434	583
17%	9%	25,6%	5%	70%	74,4%	

Blok D - Geplande toevoeging woningvoorraad totaal vanaf 2014 t/m medio 2030 (Blok B+C)

Blok D - Geplande toevoeging woningvoorraad totaal vanaf 2014 t/m medio 2030 (Blok B+C)				Sociaal Categorie 1 - 2		Middensegment Categorie 3		Hogere segment Categorie 4 -5				
Project-locatie		Kern	aantal woningen	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
Totaal			1469	168	183	350	20	247	264	742	111	853
Percentage van de projecten vanaf 2014 - 2030				11%	12%	24%	1%	17%	18%	51%	8%	58%
Wat had er gebouwd moeten worden om doelstelling 30 - 35 - 35 te halen?				30%		441	35%		514	35%		514
Wat komen we te kort aan betaalbare woningen?						91			250			-339
huurwoningen ter vervanging van de Flexwoningen (mogelijk Prefab)						146						
Inlopen woontekort door toename woningzoekenden waaronder vergunninghouders.						205						
Totaal extra woningen om achterstand sociaal en middensegment in te halen						442	250					0

Sociaal Klasse I + II		Midden + Top Klasse III		Totaal		
Aantal huur	aantal koop	Totaal sociaal Cat 1-2	Aantal huur	aantal koop	Totaal aantal vs	Totaal aantal woning
146	162	308	40	690	730	1038
14%	16%	29,7%	4%	66%	70,3%	

Blok E - Zachte bouwplannen, in voorbereiding				Sociaal Categorie 1 - 2		Middensegment Categorie 3			Hogere segment Categorie 4 - 5			
Project-locatie		Kern	aantal woningen	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 5-E		Limmen	50			?			?			?
Zandzoom Fase 5-M		Limmen	100			?			?			?
Zandzoom Fase 5-	Oosthoek	Limmen	80			?			?			?
Zandbergen zandzoom 6	Limmer Linten	Limmen	150			?			?			?
Woonbron	Santmark	Castricum	40			?			?			?
Rijksweg 68		Limmen	2			?			?			?
Rabobank	Dorpstraat	Castricum	?			?			?			?
Maranathakerk		Castricum	?			?			?			?
Locatie bestaande sporthal		Castricum	?			?			?			?
Locatie bestaand zwembad		Castricum	?			?			?			?
Koekoeksbloem		Castricum	?			?			?			?
IKC schoollocatie		Castricum	?			?			?			?
Plannen Kooiplein		Castricum	?			?			?			?
plannen Stetweg		Castricum	?			?			?			?
Totaal			422	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Percentage van verdeling in categorieën</i>				0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Blok F- Haalbaarheidsonderzoek plannen				Sociaal Categorie 1 - 2		Middensegment Categorie 3			Hogere segment Categorie 4 - 5			
Project-locatie		Kern	aantal woningen	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
zanderij Noord	Tijdelijke woningen ?	Castricum	?			?			?			?
Volkstuinen		Castricum	?			?			?			?
Woningdeling	KennemerWonen	Gemeente	?			?			?			?
Winkel- en bedrijfspanden	i.v.m. leegstand	Gemeente	?			?			?			?
Inbreilocatie A			?			?			?			?
Inbreilocatie B			?			?			?			?
Inbreilocatie D			?			?			?			?
Inbreilocatie E			?			?			?			?
Inbreilocatie F			?			?			?			?
Inbreilocatie G			?			?			?			?
Inbreilocatie H			?			?			?			?
Startingerweg Zuid III		Akersloot	?			?			?			?
Startingerweg west		Akersloot	?			?			?			?
Schatting totaal tot 2040						?			?			?
<i>Percentage van verdeling in categorieën</i>							?			?		

12-5-2022

Resumé: Het overzicht van lopende woningbouwprojecten in realisatie en procedurefase laat de volgende problemen zien

- A - In 2022 worden geen sociale huurwoningen opgeleverd.
- B - De doelstelling van 30% sociale huur- en koopwoningen wordt vanaf 2014 met slechts 24% niet gehaald
- C - Het aantal woningen in Catagorie III voor de middeninkomens is overall met 21% veel lager dan de 35% die gesteld zijn
Tevens worden er geen huurwoningen in het middensegment gerealiseerd
- D - De gemeente voldoet met het huidige bouwprogramma niet aan de gestelde doelen in de regionale woonvisie
En voldoet ook niet aan de motie van VVD en Groen Links over sociale huur
- E - Ondanks de Woonvisie 2020 - 2025 is het contingent huurwoningen op Dijk en Duin teruggebracht van 75 naar 48
- F - Doorstroming vanuit de gemeente zelf wordt geblokkeerd door het grote contingent dure woningen in de vrije koopsector
- G - Er is geen alternatief voor doorstroming van ouderen die kleiner en gelijkvloers willen gaan wonen
- H - Voor starters op de woningmarkt is er te weinig aanbod in betaalbare woningen.
- I - Voor de bewoners van de 114 flexwoningen zal uiterlijk 2014-2015 nieuwe huisvesting gerealiseerd moeten worden,
nog los van de nieuwe instroom van vluchtelingen en statushouders
- J - Overall zijn de woningen in het hogere segment (Cat 4+) met 58% over vertegenwoordigd
- K - Verdeling Zandzoom was 40% sociaal, 30% middelduur en 30% duur. Later veranderd in 30% sociaal, 35% middelduur en 35% duur.
- L - In de verdere planontwikkeling Zandzoom staan geen sociale huurwoningen gepland en is Kennemer Wonen geen partij.
- M - De sociale huur- en koopwoningen worden steeds kleiner. Als voorbeeld de 10 studio's in project Romeo van nog geen 50m2
- N - Sociale huurwoningen door ontwikkelaars geeft geen gegarandeerde toevoeging aan het contingent sociale huur.
- O - De ontwikkelaars zijn vrij om het percentage sociale huur binnen het deel 30% sociaal te bepalen.
- P - De plannen in Plancapaciteit.nl komen veelal niet overeen wat werkelijk wordt gerealiseerd en plancapaciteit geeft geen
verdere onderverdeling in middeldure Klasse III en topklasse IV woningen (inclusief vrijw Kavel)
- Q - Door de marktontwikkeling worden betaalbare en sociale koopwoningen in nieuwbouwprojecten,
binnen korte tijd met grote winsten doorverkocht

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

- Percentage sociale huurwoningen is overall slechts 15% van het totaal van 2014 - 2030
- 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 zijn niet gerealiseerd
- Het splitsen van woningen is niet gerealiseerd
- Woonvormen van tijdelijke aard, bijvoorbeeld tiny houses?
Deels, zie de tijdelijke flexwoningen Puikman

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
- Plancapaciteit.nl

Bijlage 1: overzicht prijsniveau 2021 per woningcategorie Zandzoom-Limmen

	Huur		Koop		Streefpercentage 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 2 Afgesproken verhoudingen 'Zandzoom-Limmen'

Bestemming	Toegelaten was	Toegelaten wordt
Wonen	230	275
Gemengd	75	57
Maatschappelijk	75	48
Totaal	380	380

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%

Tabel 1.1: Oorspronkelijk en nieuw aantal toegestane woningen