

Resultaat van de woningplannen in deze raadsperiode

Tijdens de campagne voor de gemeenteraad in 2022 stond, mede door inzet van de PvdA en GroenLinks, het bouwen van meer betaalbare woningen centraal. Dat was nodig, want het bouwen van sociale huurwoningen in Nederland en zeker ook in Castricum was sinds het instellen van de verhuurdersheffing in 2013 het ondergeschoven kind en wooncorporaties als Kennemer Wonen stopten grotendeels met de ontwikkeling van nieuwe huurwoningen. Tevens werden huurwoningen verkocht wat ten koste ging van het aandeel sociale huurwoningen.

De partijen in de huidige coalitie beloofden mede onder druk van GroenLinks, beterschap en in het coalitieakkoord van 2022 werd de verdeling 40% sociaal, waarvan 30% huur, 40% midden en 20% duur vastgelegd. Onder het gras zitten echter de volgende adders:

- De percentages gelden enkel voor nieuwe projecten.
- Alle plannen met 11 of minder woningen worden hierbij niet meegerekend.

Resultaat besluitvorming in deze raadsperiode

Nu de raadsperiode over de helft is, heb ik het resultaat van besluitvorming en harde plannen in deze raadsperiode van 2022 – 2026 uitgewerkt en in beeld gebracht. Hieronder het resultaat van de besluitvorming in de raad voor woningplannen van 12 of meer woningen tot heden:

| Aantal woningen | 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 Cat 3 | Aantal koop Cat 4 + | Vrije Kavels | Totaal aantal vs Cat 4+ |
| 922 | 260 | 90 | 350 | 89 | 102 | 191 | 355 | 26 | 381 |
| | 28% | 10% | 38% | 10% | 11% | 21% | 39% | 3% | 41% |

Hierin is verbetering te zien voor de sociale categorie, maar het percentage van 40% sociaal wordt nog niet gehaald. Van het middensegment is slechts de helft van wat het zou moeten zijn en het aandeel dure woningen is dubbel zo hoog.

Om de realisatie van sociale huurwoningen te versnellen hebben in 2022 het ministerie en Aedes (branchevereniging van Wooncorporaties) de handen ineen geslagen om versneld semi-permanente modulaire flexwoningen voor de duur van 10 jaar te realiseren. Deze zijn verplaatsbaar en voldoen aan het bouwbesluit. Ze zijn kwalitatief niet te vergelijken met de containerwoningen op de Puikman.

Castricum neemt 240 flexwoningen voor zijn rekening voor de doelgroepen 1/3 statushouders, 1/3 Starters en 1/3 spoedzoekers. Momenteel worden hiervan 96 woningen op Berg en Bal aan de Bloemen gerealiseerd, waarvan 32 woningen voor statushouders. De gemeente is in overleg met Parnassia en omwonenden om op het Duin&Bosch-terrein ook 100 modulaire flexwoningen voor een periode van 10 jaar te realiseren. Verder wordt er nog gezocht naar een locatie voor de overige 44 woningen. Hieronder het resultaat inclusief de inzet van de 160 modulaire flexwoningen voor starters en spoedzoekers.

| | | | | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| 1082 | 420 | 90 | 510 | 89 | 102 | 191 | 355 | 26 | 381 |
| | 39% | 8% | 47% | 8% | 9% | 18% | 33% | 2% | 35% |

Dit resultaat is slechts van tijdelijke aard.

Het aandeel van sociale huurwoningen van het totale woningbestand in Castricum van 10.826 woningen is slechts 16%. Daarom zijn in het overzicht alle verleende omgevingsvergunningen voor woningplannen van 1 t/m 11 woningen mee geteld. In totaal zijn dat 110 woningen in de vrije sector waarvan 27 via bestemmingswijzingen en 83 direct via een omgevingsvergunning. Hieronder het eindresultaat van besluitvorming van de raad en college ,waarin totaal alle harde woningplannen voor zover bekend zijn opgeteld:

| Aantal woningen | Sociaal Categorie 1 - 2 | | Totaal sociaal Cat 1-2 | Middensegment Categorie 3 | | Totaal aantal vs Cat 3 | Hogere segment Categorie 4 -5 | | Totaal aantal vs Cat 4+ |
|-----------------|----------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| | Aantal huur | aantal koop | | Aantal huur | aantal koop | | Aantal koop Cat 4 + | Vrije Kavels | |
| 1191 | 419 | 90 | 509 | 89 | 102 | 191 | 451 | 40 | 491 |
| | 35% | 8% | 43% | 7% | 9% | 16% | 38% | 3% | 41% |

Wat opvalt is dat het percentage sociale huur en koop (cat 1 - 2) terugzakt naar 43%. Het percentage middenhuur- en koop woningen (cat. 3) zakt terug naar 16% en de dure vrije sector (cat.4 en 5) stijgt naar 41%.

Percentage sociale huur ten opzichte van het woningbestand:

Op de vraag wat het percentage sociale huur in Castricum zou zijn na toevoeging van de 419 geplande huurwoningen kom ik tot het volgende resultaat.

Volgens <https://allecijfers.nl/woonplaats/castricum> zijn er momenteel in de gemeente Castricum 10.826 woningen waarvan ongeveer 1.735 (16%) sociale huur. Na realisering van de plannen komen we mede dankzij de inzet van de flexwoningen uit op bijna 18% aan sociale huur. Dit is een lichte verbetering, maar is nog een groot verschil met het landelijk gemiddelde van bijna 30%.

Helaas krijgen ontwikkelaars in onze gemeente nog te veel ruimte om, naast het gewenste deel aan sociale huur, zoveel mogelijk woningen in de dure vrije sector te bouwen. Als voorbeeld de projecten Parnassia, Laamens, Romeo en Julia, Kaptein Kaas, Limmen Zandzoom en Puikman 1.

Onlangs werden we opnieuw geconfronteerd met plannen voor 180 - 200 woningen in Plan Zuid III in Akersloot met weliswaar 30% sociaal, maar voor de rest woningen in de dure categorie 4 en 5. Dit plan staat nog op losse schroeven, want het is in strijd met de geluidscontouren van Schiphol en ook de Provincie moet vanwege het Bijzonder Provinciaal landschap haar goedkeuring geven.

Resultaat van deze raadsperiode:

Van kaderstelling tot eerste sleutel in de voordeur duurt minimaal 4 tot 6 jaar. Als we in de plannen specifiek naar de sociale huurwoningen kijken, valt op dat van de vaste plannen in de huidige raadsperiode tot en met 2026 slechts 28 huurwoningen worden opgeleverd waarvan 10 op de Zandzoom en 18 op het project Startingerweg II Akersloot. Als hierbij de 160 modulaire flexwoningen voor starters en spoedzoekers opgeteld worden, komen we op een respectabel aantal uit van 188 huurwoningen in categorie 1 - 2. De verwachte opleveringen van de resterende 419-160 = 259 woningen kunnen we pas verwachten in de periode van 2026 tot na 2030.

Over een periode van 5 jaar betekent dit dat gemiddeld minder dan 50 sociale huurwoningen per jaar worden opgeleverd. Hier ligt de uitdaging waar we de komende jaren voor staan.

Wat verder aan al die plannen ontbreekt zijn:

- voldoende sociale huur en betaalbare koopwoningen
- voldoende Levensloopbestendige woningen voor doorstroming van ouderen

Verder zijn er nog veel plannen in onderzoek met een mogelijk resultaat van naar schatting 500 – 600 woningen op de locaties Zandzoom Limmen fase 5 en 6, Zandbergen Limmen, Rabobank Castricum, Zwembad de Witte Brug, IKC-schoollocaties, Stetweg 37, Bioscoop Dorpstraat en tennisvelden Berg en Bal. Het huidige college heeft helaas geen ambitie om het succes van de snel te plaatsen

modulaire flexwoningen zoals bij Berg en Bal verder door te zetten. Hierdoor lopen we met het huidige beleid in de volgende collegeperiode grote kans om terug te zakken naar het oude niveau.

Huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen

Vooralsnog blijven de statushouders en Oekraïense vluchtelingen aangewezen op tijdelijke huisvesting op de locaties Oosterzijweg, Puikman, Stetweg, Koekoeksbloem, Antonius en Rabobank (eind dit jaar) met in totaal 194 eenpersoonsunits. Aan hen moet perspectief op betere huisvesting geboden worden, want volgens de plaatselijke huisvestingsverordening moeten ze voor een sociale huurwoning achter in de rij aansluiten.

Met de realisatie van de 240 modulaire flexwoningen hoopt het college het probleem op te lossen, maar slechts 1/3 hiervan, dus 80 eenpersoonsappartementen, zijn voor hen gereserveerd.

De huidige taakstelling van het ministerie voor huisvesting van 104 statushouders moeten we hierbij optellen, waardoor de gemeente Castricum in de komende jaren minimaal voor $194+104-80=218$ mensen tijdelijke of permanente huisvesting dient te realiseren.

Hoe verder

Op lange termijn zijn mogelijke locaties binnen de kernen volgebouwd en moeten we kijken waar bouwen langs de randen van kernen nog mogelijk is, zonder het landschap om ons heen geweld aan te doen. Alternatief is het opdelen of opsplitsen van woningen. We hebben geen tekort aan slaapkamers maar te kort aan zelfstandige woonruimten. Het opdelen van een eengezinswoning is veel goedkoper dan het bouwen van een nieuwe en ouderen houden de mogelijkheid om kleiner en gelijkvloers te blijven wonen in hun eigen wijk. Tevens moeten we in het vervolg energieneutraal gaan bouwen en daarmee het gebruik van fossiele brandstoffen terugdringen.

Mijn conclusie is dat we van al die vaste plannen voor betaalbare woningen in de volgende raadsperiode en met name voor ouderen en de lage en middeninkomens nog weinig vruchten kunnen plukken.

Daarom staan we voor de volgende uitdagingen:

- A. Streven naar minimaal 100 sociale huurwoningen per jaar waaronder modulaire flexwoningen
- B. Inzetten op meer betaalbare huur- en koopwoningen in categorie 2 en 3
- C. Betaalbare koopwoningen realiseren met behulp van een koopgarantregeling
- D. Het opsplitsen van eengezinswoningen naar duplex of woondeling
- E. Het contingent dure woningen in de categorie 4 en 5 werkelijk terugdringen naar 20%
- F. Meer levensloop bestendige woningen realiseren voor doorstroming van ouderen
- G. de statushouders en vluchtelingen na maximaal 2 jaar in een tijdelijk verblijf laten doorstromen naar goede huisvesting
- H. Projectontwikkelaars dwingen om naast 40% sociaal ook 40% voor het middensegment te bouwen
- I. In het vervolg energieneutraal bouwen en daarmee de energiekosten verminderen

Kortom, groen en betaalbaar bouwen in Castricum is en blijft een grote uitdaging en het “wonen in de wachtrij” moet met kracht terug gedrongen worden.

Als PvdA moeten wij die uitdaging aangaan en ons hiervoor inzetten.

Aad Nijmeijer

Op onze website kunt u het hele onderzoek terugvinden.