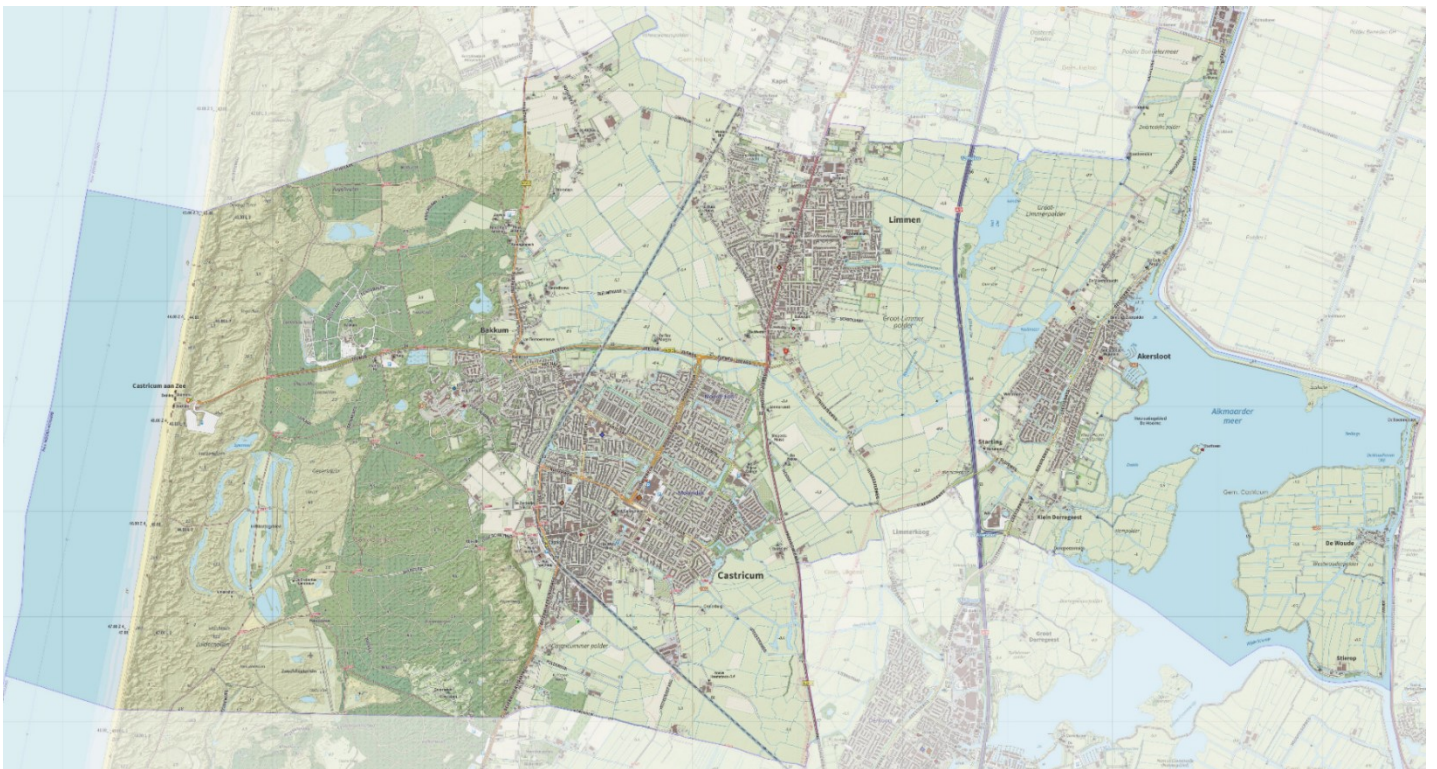


# Woonvisie Castricum 2020-2025



19 december 2019



## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Leeswijzer.....	1
2	Samenvatting .....	2
3	Context.....	6
3.1	Rijksbeleid .....	6
3.2	Provinciale Woonvisie 2010-2020 en coalitie akkoord.....	8
3.3	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 .....	9
3.4	Regionaal Actie Programma (RAP).....	9
3.5	Raadsbreed programma 2018 – 2022 SAMEN MAATWERK LEVEREN.....	10
4	Kenmerken en ontwikkelingen gemeente Castricum.....	12
4.1	Ligging en identiteit .....	12
4.2	Kenmerken woningvoorraad Castricum .....	13
4.3	Kenmerken woningvoorraad Kennemer Wonen .....	14
4.4	Bevolkingsontwikkeling.....	14
4.5	Huishoudensgroepen en -grootte nader bekeken.....	16
4.6	Inkomen huishoudens.....	17
5	Ontwikkelingen woningmarkt.....	18
5.1	Koopwoningen .....	18
5.2	Sociale huurwoningen.....	19
5.2.1	Doelgroep en behoefte sociale huur .....	19
5.2.2	Prestatieafspraken .....	20
5.2.3	Scheefwonen.....	21
5.2.4	Huurwoningen voor middeninkomens .....	21
5.3	Woningbehoefte op korte termijn.....	22
5.4	Opgave voor Castricum.....	23
5.5	Indicatief nieuwbouwprogramma .....	24
5.6	Trends en ontwikkelingen.....	25
6	Wonen welzijn en zorg.....	27
6.1	Extramuralisering .....	27
6.2	Intramuraal wonen .....	28
6.3	Beschermd wonen .....	29
6.4	Faciliteren zelfredzaamheid van bewoners .....	29
7	Specifieke doelgroepen.....	33
7.1	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap .....	33
7.2	Tiny Houses .....	34

7.3	Huisvesten van Europese arbeidsmigranten .....	35
7.4	Vergunninghouders .....	35
7.5	Woonwagenbewoners.....	35
8	Verduurzamen van bestaande woningvoorraad .....	37
9	Woningbouwbeleid.....	39
9.1	Doorstroombeleid.....	39
9.2	Sociale woningbouw .....	39
9.3	Vereveningsfonds .....	40
9.4	Starterslening.....	40
9.5	Middenhuur .....	41
9.6	Woonfraude.....	41
9.7	Tijdelijke flexibele woonvormen.....	42
9.8	Beleid tegen speculatie: overwinstregeling.....	42
9.9	Vraaggestuurd bouwen.....	43
10	Woningbouwprogrammering .....	44
10.1	Monitor Plancapaciteit .....	44
10.2	Nieuwbouwopgave (kwantitatief) .....	44
10.3	Nieuwbouwprogrammering (kwalitatief) .....	47
11	Verklarende woordenlijst .....	48
12	Bronnen.....	49

# 1 Inleiding

Met de Woonvisie Castricum schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Deze woonvisie houdt rekening met de kaders van het landelijk, provinciaal en regionaal woonbeleid. Andere belangrijke kaders zijn het Raadsbreed programma 2018 – 2022 'SAMEN MAATWERK LEVEREN' en het coalitie akkoord 2019-2023 'Duurzaam doorpakken!' van de provincie Noord-Holland.

Voor de onderbouwing van deze woonvisie is gebruikgemaakt van het kwalitatieve woningmarktonderzoek uit de notitie Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar en het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018. In het Woningbehoefteonderzoek is middels een enquête de woonwensen van de inwoners van Castricum geïnventariseerd. Ruim 2.400 inwoners hebben via de enquête hun woonwensen aangegeven.

Sinds de crisis op de woningmarkt is er het een en ander veranderd. Wetgeving is aangepast om overproductie te voorkomen. Nut en noodzaak van woningbouw moet worden aangetoond en er moet meer regionaal worden afgestemd en consumentgericht bouwen is veel belangrijker geworden. Intussen is de vraag naar nieuwe woningen zeer fors toegenomen en zijn de woningprijzen inmiddels op een hoger niveau dan voor de crisis.

De maatregelen van de rijksoverheid hebben een sterke invloed op de woningmarkt, zoals bijvoorbeeld de aangescherpte regels voor hypotheek en het passend toewijzen voor woningcorporaties. Voor middeninkomens is het moeilijker geworden om aan een geschikte woning te komen. Maar vooral voor koopstarters is het lastiger geworden. Het aantal starters dat een hypotheek aanvraagt of een huis koopt neemt af. Het maximale leenbedrag is nu 100% van de aankoopwaarde, waardoor starters nu veel meer geld moeten meenemen om een huis te kunnen kopen. Daarnaast is door de afschaffing van de basisbeurs voor studenten in 2015 de gemiddelde studieschuld opgelopen. Daardoor krijgen starters minder hypotheek.

In deze woonvisie onderbouwen wij ons streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Wij streven naar een lichte groei van het aantal inwoners, zodat ook aan de vraag van huishoudens die vanuit de metropool regio Amsterdam (MRA) naar Castricum verhuizen kan worden voldaan. Op deze wijze wordt verdrukking van eigen inwoners op de woningmarkt beperkt. Daarnaast zorgt een toename van het aantal inwoners er voor dat er ook in de toekomst voldoende draagvlak blijft voor het huidige voorzieningenniveau.

Wij bieden een veilige en behaaglijke woonomgeving met veel groen, optimale voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen, fraaie verblijfsgebieden in de dorpen en de natuur. Kortom een inspirerende omgeving voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

## 1.1 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft een samenvatting van deze woonvisie. Hoofdstuk 3 bespreekt diverse voor Castricum geldende beleidstukken op het gebied van wonen. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de woningvoorraad, bevolkingsontwikkeling en zoomt in op verschillende soorten huishoudens in Castricum. Hoofdstuk 5 gaat over het Woningbehoefteonderzoek Castricum en de Prestatieafspraken met Kennemer Wonen. Hoofdstuk 6 gaat in op de ontwikkelingen rond het onderwerp Wonen, Welzijn en Zorg en hoofdstuk 7 behandelt diverse specifieke doelgroepen. Hoofdstuk 8 gaat in op de verduurzaming van de woningvoorraad. Tot slot zet hoofdstuk 9 het woningbouwbeleid uiteen en hoofdstuk 10 de woningprogrammering.

## 2 Samenvatting

### CONTEXT

Met de Woonvisie Castricum schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Deze woonvisie houdt rekening met de kaders van het landelijk, provinciaal en regionaal woonbeleid, het Raadsbreed programma 2018 – 2022 ‘SAMEN MAATWERK LEVEREN’ en het coalitie akkoord 2019-2023 ‘Duurzaam doorpakken!’ van de provincie Noord-Holland. Voor de onderbouwing van deze woonvisie is gebruikgemaakt van het kwalitatieve woningmarktonderzoek uit de notitie Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar en het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018.

### ONTWIKKELINGEN

Er is een grote vraag naar woningen, koopprijzen lopen verder op en het woningaanbod daalt. Het zijn niet alleen starters die het moeilijk hebben door stijgende huizenprijzen en strengere leennormen, maar ook doorstromers zien minder mogelijkheden. Het is daarom belangrijk te zorgen voor een woningproductie die gelijke tred houdt met de demografische groei en dat we in woningtypen en prijssegmenten vraaggericht zijn voor alle inwoners uit Castricum: starters, doorstromers, gezinnen, senioren, en inwoners met een zorgvraag.

Om de woningbehoefte op de korte en middellange termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om dit waar te kunnen maken heeft de gemeente Castricum samen met de gemeenten in Regio Alkmaar en de Woningmakers de ‘Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar’ gemaakt. Hierin zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken uit het Regionaal Actie Programma nader uitgewerkt. Met deze nieuwe woningbouwafspraken gaan de gemeenten in Regio Alkmaar zich richten op realisatiecapaciteit. Hierbij wordt steeds gebruikgemaakt van de meest recente marktinformatie en huishoudensprognoses.

Regio Alkmaar ziet een vijftal opgaven:

1. Het bouwtempo moet stevig omhoog om de huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad door adaptief te programmeren;
3. Inzet op de diversiteit in woonmilieus, waarbij drie subregio’s op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus wordt gehanteerd: Alkmaar, Heerhugowaard/Langedijk en de BUCH gemeenten;
4. Voorkomen van verdringing;
5. Inspelen op de langetermijnbehoefte.

### VERDUURZAMING

Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De grootste opgave ligt echter bij de bestaande bouw. Castricum streeft voor de woningen in de bestaande voorraad naar tenminste een B-label (energie-index 1,06-1,30). Woningen met een slechte energetische kwaliteit (E-, F- of G-label, d.w.z. energie-index 2,01 of hoger) zouden twee labels of meer hoger moeten scoren. Maatregelen kunnen zijn isoleren (dak, gevel, vloer, glas, naden en kieren), zuinige installaties voor verwarming en warm water, en de toepassing van zonneboiler en zonnepanelen. Naast het isoleren van de woningen zal tot 2050 wijkgericht wijken worden aangesloten op duurzame vormen van verwarmen zoals all-electric, warmtenet en een klein deel biogas.

## WONEN, WELZIJN EN ZORG

Een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg wordt de komende jaren belangrijker. Dit is het gevolg van twee ontwikkelingen. Enerzijds groeit het aantal inwoners in de leeftijd van 65 jaar en ouder. Deze leeftijdsgroep blijft langer actief en vitaal, maar bereikt gemiddeld ook een hogere leeftijd. Anderzijds bevordert de ingezette scheiding van wonen en zorg dat inwoners die zorg nodig hebben langer thuis blijven wonen. Er wordt in toenemende mate een beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van mensen en de overheid biedt alleen een voorziening aan als laatste vangnet. Het aantal inwoners in een zelfstandige woning, dat in meer of mindere mate zorg nodig heeft, neemt daardoor de komende jaren toe.

Wij willen inwoners in staat stellen om zo lang mogelijk zelfredzaam te zijn, ook als zij te maken krijgen met beperkingen. Dit willen we op de volgende wijze bevorderen en faciliteren door een voldoende aanbod van levensloopgeschikte woningen in alle woonkernen, mantelzorgwonen te faciliteren en het gebruik van domotica bevorderen. In de praktijk blijkt dat er maar een beperkt aantal mensen echt wil of moet verhuizen. De meeste inwoners weten zich, met enige aanpassingen, prima te redden in de huidige woning en vertrouwde woonomgeving. Ook als deze eigenlijk niet geschikt is.

## WOONOPGAVE

Door veranderende huishoudenssamenstelling verschuift de behoefte gedurende de jaren (bijvoorbeeld door vergrijzing). Op dit moment is er meer behoefte aan grondgebonden woningen dan er op dit moment zijn. Maar deze extra vraag speelt vooral de komende jaren, daarna neemt de vraag af. Het is daarom van belang om rekening te houden met de verschuivende vraag op lange termijn.

Voor de komende jaren is het van belang om in te zetten op realisatie van grondgebonden woningen, die op termijn eenvoudig zijn om te zetten in levensloopbestendige woningen, of (patio)bungalows. Op de lange termijn is er meer behoefte aan kleinschalige appartementencomplexen. Appartementen zijn zowel geschikt voor starters als senioren, waardoor we voorsorteren op een demografische omslag: over enkele jaren slaat de nu nog beperkte groei van jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen om in een krimp, waarmee de druk op reguliere grondgebonden woningen zal afnemen.

De doorstroming in de woningvoorraad wordt de komende jaren belemmerd doordat de gewenste woningen beperkt beschikbaar komen. Deze woningen zitten voor een groot deel in de bestaande voorraad. Om de doorstroming te bevorderen zullen er koopwoningen en vrije sector huurwoningen moeten worden toegevoegd. Zo blijkt een behoefte op zowel de korte en middellange termijn aan duurdere grondgebonden koopwoningen. Zo komen woningen in het middensegment vrij die weer betrokken worden door doorstromers uit een starterswoning.

### Doelgroepen

Starters hebben een relatief sterke voorkeur voor een betaalbare koopwoning of voor een sociale huurwoning. Op de lange termijn neemt de vraag naar deze segmenten af. We zetten daarom vooral in op het stimuleren van doorstroming in de bestaande voorraad, zodat deze huishoudens terecht kunnen in een passende, bestaande woning. Waar nodig kan de vraag aanvullend worden bediend met (beperkte) nieuwbouw.

Gezinnen hebben een grote voorkeur naar grondgebonden koopwoningen, met name naar woningen van €250.000 en meer. Door woningen te realiseren in dit segment komen de meer betaalbare woningen die zij nu bewonen in de bestaande voorraad vrij voor jonge huishoudens. Ook hier moeten we rekening houden dat de huidige lichte groei van het aantal gezinnen de komende jaren omslaat in

een lichte krimp. Op de langere termijn neemt de behoefte aan grondgebonden woningen hierdoor af.

Senioren en dan met name de oudere doelgroep (65+) heeft een sterke voorkeur voor relatief luxere koop- en vrijesector huurappartementen. Ook is deze doelgroep geïnteresseerd in grondgebonden woningen die (op termijn) levensloopbestendig en/of gelijkvloers zijn. Als deze doelgroep kan doorstromen, komen de ruimere koopwoningen beschikbaar voor huishoudens die een stap in hun wooncarrière willen maken. Ouderen kunnen worden verleid met relatief luxe afgewerkte woningen, op een goed bereikbare locatie en op loopafstand van voorzieningen.

### *Sociale woningbouw*

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van huishoudens. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven.

Hoewel uit diverse onderzoeken blijkt dat er geen grote opgave voor sociale huurwoningen is (de doelgroep neemt in de toekomst af) zijn er wel ontwikkelingen die maken dat op de kortere termijn er wel degelijk een inhaalslag gemaakt moet worden. De bereikbaarheid van betaalbare koopwoningen staat steeds meer onder druk, doorstroming op de woningmarkt stagneert en de huisvesting van uitstroom van jongeren en uitstroom van mensen uit beschermd en begeleid wonen geeft extra druk op de huidige voorraad. Daarom is op de kortere termijn nog een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen gewenst.

De gemeente Castricum zet in op 30% sociale woningbouw bij nieuwbouw (categorie 1 en 2, zie tabel 3.1). Voor de komende jaren ligt de nadruk binnen het sociale segment vooral op de huursector. Uiteraard wordt hierbij het sociale / betaalbare koopsegment niet uit het oog verloren. Voor woningbouwprojecten die hier niet aan kunnen voldoen hanteert Castricum een Vereveningsfonds. Om speculatie met betaalbare nieuwbouwwoningen tegen te gaan wordt indien mogelijk een overwinstregeling gehanteerd.

### *Starterslening*

Om koopwoningen voor starters bereikbaarder te maken hanteert de gemeente de Starterslening. Met de Starterslening kan nét dat beetje extra geleend worden, waardoor een starter toch een huis kan kopen. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat bij de bank geleend kan worden.

### *Specifieke doelgroepen*

De gemeente Castricum zet ook in op het realiseren van tijdelijke flexibele woonvormen voor de huisvesting van diverse doelgroepen, waaronder vergunninghouders, starters en spoedzoekers. Voor inwoners die niet terecht kunnen bij de sociale huursector en moeilijk in aanmerking kunnen komen voor een koopwoning is realisatie van voldoende midden huurwoningen van belang. Dit kan ook bijdragen aan het verbeteren van de doorstroming in het sociale huursegment. Daarnaast staat de gemeente open voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en initiatieven rond alternatieve woonvormen, zoals bijvoorbeeld Tiny Houses, knarrenhofjes e.d..

## **WONINGPROGRAMMERING**

Met de regionale woningbouwafspraken hebben de gemeenten in Regio Alkmaar afgesproken om te programmeren aan de hand van scenario's. In Castricum zijn er, afhankelijk van het scenario, jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af tot tussen de 60 en 110 woningen per jaar. Daarnaast werken we met een woningprogrammering naar



realisatiecapaciteit. Dit is een realistischere manier van programmeren. Woningbouwplannen worden weergegeven naar planfase (hoe ver is de planontwikkeling gevorderd) afgezet tegen de tijd (hoe verder in de tijd hoe onzekerder een plan). Op deze wijze kan een betere inschatting gemaakt worden hoeveel woningen er in de toekomst opgeleverd worden. Een aantal keren per jaar wordt de woningprogrammering geactualiseerd.

Voor nieuwbouwprogrammering wordt gekeken naar de meest recente woningmarktonderzoeken en prognoses. Het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018 en de notitie Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar geven inzicht in de woonvoorkeuren en geeft een indicatief nieuwbouwprogramma (waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling). Ook dit is een momentopname en kan er over enkele jaren anders uit zien.

Op basis van recente woningmarktonderzoeken zet Castricum in op het realiseren van 30 procent sociale woningbouw (categorie 1 en 2 in tabel 3.1). Voor de komende jaren is er behoefte aan een inhaalslag voor sociale huurwoningen. Het is de verwachting dat op de langere termijn de vraag naar dit segment af neemt. Voor de komende jaren ligt de nadruk binnen het sociale segment dus vooral op de huur.

Op basis van het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018 worden onderstaande globale aanbevelingen gedaan voor nieuwbouw:

- Op de langere termijn verschuift de vraag van grondgebonden woningen naar appartementen (of levensloopbestendige woningen);
- Op de korte termijn is er nog een lichte behoefte aan sociale huurwoningen (vooral omdat er nu sprake is van grote krapte op de woningmarkt). Op de langere termijn neemt deze vraag af;
- Op de korte termijn is er behoefte aan duurdere grondgebonden woningen om te zorgen voor voldoende doorstroming en woningen vrij te maken in het middensegment;
- Op de korte termijn en lange termijn is er een behoefte aan vrije sector woningen (koop en huur).

### 3 Context

Dit hoofdstuk geeft een beknopte toelichting op de diverse geldende beleidsstukken op het gebied van wonen. Ter verduidelijking is hieronder een schematische weergave opgenomen van de diverse beleidstukken voor het thema wonen.



#### 3.1 Rijksbeleid

In mei 2018 heeft De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale woonagenda 2018 -2022 aan de tweede kamer aangeboden.

Deze agenda is in samenwerking met Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG en de Woonbond tot stand gekomen om de uitdagingen op de woningmarkt op de korte en de lange termijn aan te pakken.

De drie uitdagingen waar de acties in de Nationale woonagenda zich op richten zijn:

##### *Het vergroten en versnellen van de woningbouw*

Om de woningbehoefte op de korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken. Partijen besluiten binnen de regionale context of dit aanleiding geeft om, bijvoorbeeld, in te zetten op vergroting daarvan.

##### *Het beter benutten van de bestaande voorraad*

Omdat nieuwbouw alleen de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten: op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en koopwoningen en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag.

##### *De betaalbaarheid van het wonen*

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid. Ook de leefbaarheid moet niet uit het oog worden verloren.

Naast de Nationale woonagenda is ook de Ladder voor duurzame verstedelijking van belang. De Ladder voor duurzame verstedelijking is in 2012 ingevoerd om duurzaam ruimtegebruik te bevorderen. De intentie is om bebouwing in het buitengebied te voorkomen als in de bestaande bebouwd gebied nog voldoende ruimte beschikbaar is. Ook is het van belang om concurrentie tussen gemeenten te voorkomen en leegstand en verpaupering tegen te gaan die hier mogelijk het gevolg van zouden kunnen zijn. De ladder voor duurzame verstedelijking is kader stellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen het bestemmingsplan, het inpassingsplan en de provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst. Als een ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan, moet de gemeente de ladder doorlopen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*  
Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.
- *Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?*  
De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.
- *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*  
Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.
- *Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?*  
De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Hiervoor hanteert de regio Alkmaar steeds de meest recente prognoses.
- *Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*  
Als de woningbouw-ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- *De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?*  
Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen

mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen zoals waterrijk wonen, grote landgoederen).
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of, op grond van ruimtelijk beleid zoals een structuurvisie worden beoogd. Bijvoorbeeld park, maatschappelijke functies maar ook andere woonplannen die later worden beoogd.
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die kunnen spelen op inbreidingsplekken.

### 3.2 Provinciale Woonvisie 2010-2020 en coalitie akkoord

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie “Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020” vastgesteld. In deze visie staat de doelstelling: “in 2020 beschikken inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu”. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Actie Programma’s (RAP).

De provincie Noord-Holland heeft op 12 juni 2019 in het coalitie akkoord 2019-2023 ‘Duurzaam doorpakken!’ de plannen voor onder andere wonen gepresenteerd.

Hierin constateert de provincie dat de vraag naar betaalbare woningen groot is en nog steeds toe neemt. Zij vindt het belangrijk om in deze behoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen. Tegelijk wil zij de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale en circulaire bouw. Een goede ruimtelijke inpassing van woningbouwprojecten is daarbij belangrijk.

De provincie stelt de komende jaren middelen beschikbaar voor de inzet van de aanjaagteams, zowel in de MRA als daarbuiten. Daarnaast wordt een bouwambassadeur ingezet om verbindingen te leggen tussen de verschillende initiatieven. Beoogd wordt om hiermee knelpunten op te lossen en gemeenten te helpen om de woningbouwproductie te versnellen.

Buiten de MRA wil de provincie woonakkoorden sluiten met gemeenten en stakeholders om de lokale behoefte aan woningen in beeld te brengen en knelpunten op te lossen. In deze woonakkoorden maken we afspraken om de volledige nieuwbouwpoging klimaatneutraal en circulair te realiseren. Deze wens mag er echter niet toe leiden dat de realisatie van sociale huurwoningen wordt belemmerd.

De provincie sluit deze woonakkoorden als uit onderzoek blijkt dat er aantoonbaar behoefte is aan nieuwbouwwoningen voor lokale of economisch gebonden woningzoekenden. Als deze vraag niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd wordt ruimte geboden voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern. Voorwaarde is dat woningen volledig klimaatneutraal en circulair gebouwd en landschappelijk goed ingepast worden. De Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) en Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit (PARK) adviseren vroeg in het proces over de ruimtelijke kwaliteit. De samenstelling van de ARO wordt gewijzigd om beter recht te doen aan de integraliteit van de provinciale Omgevingsvisie.

De MRA is een economische motor die veel expats aantrekt. De gemeente Amsterdam heeft positieve ervaringen met de begeleiding van expats bij het vinden van woonruimte. De provincie gaat met de gemeente Amsterdam verkennen wat de meerwaarde is van uitbreiding van deze begeleiding voor alle Noord-Hollandse gemeenten. Hiermee wordt gezorgd voor een betere aansluiting tussen de woonwensen van expats en de huisvestingsmogelijkheden in de Noord-Hollandse gemeenten.

### 3.3 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De regionale woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Ook zijn er afspraken gemaakt over de te hanteren prijsklassen voor nieuwbouw. De hoofddoelstelling van de huidige visie is: *Regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken.*

Tabel 3.1 Categorie indeling prijsklassen woningbouw regio Alkmaar

categorie	huur	koop
1	1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 607,46 (2019) (Wet op de huurtoeslag)	<b>Kooprijsgrens</b> <b>€ 195.100 (2019)</b> <b>(Wet bevordering Eigen Woningbezit)</b>
2	Maximale huurtoeslaggrens € 607,46 - € 720,42 (2019) (Wet op de huurtoeslag)	<b>€ 195.100 - € 239.000<sup>1</sup></b>
3	Vrije sector huur > € 720,42 (2019)	> € 239.000

### 3.4 Regionaal Actie Programma (RAP)

De Regionale Actie Programma's (RAP's) zijn voor de provincie het instrument om de doelstellingen van de Provinciale Woonvisie te bereiken.

Het Regionaal Actie Programma 2016 tot en met 2020 is een document dat de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer geeft. In Regio Alkmaar is er veel aandacht om te komen tot een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensbehoefte en aan de situatie dat de regiogemeenten ook vanuit het verleden samen met de provincie en de marktpartijen zijn gekomen tot afspraken over woningbouwproductie.

Regio Alkmaar zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. De nieuwbouwprogrammering is flexibel om zo jaarlijks goed mogelijk te kunnen aansluiten bij de vraag. Voor nieuwbouwprogrammering hanteren we naast de actuele provinciale prognose voor demografie en nieuwbouw ook andere recente prognoses. Uitgangspunt is dat iedere gemeente in Regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren.

Met de uitgangspunten in het RAP heeft Regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening). Inmiddels hebben de colleges in Regio Alkmaar in maart 2019 de notitie Woningbouwafspraken en programmering vastgesteld. De regionale woningbouwafspraken zijn na intensief overleg tussen de regiogemeenten, de provincie en de Woningmakers onder begeleiding van adviesbureau Companen tot stand gekomen.

Met deze notitie Woningbouwafspraken en programmering zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken uit het RAP nader uitgewerkt. Met deze nieuwe

---

<sup>1</sup> Bovengrens = € 239.000. Vanaf 2019 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS en afgerond op € 1.000.

woningbouwafspraken gaat Regio Alkmaar zich meer richten op realisatiecapaciteit. Hierbij wordt steeds gebruik gemaakt van de meest recente marktinformatie en huishoudensprognoses.

Regio Alkmaar ziet een vijftal opgaven:

1. Het bouwtempo moet stevig omhoog om de huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad door adaptief te programmeren;
3. Inzet op de diversiteit in woonmilieus, waarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus wordt gehanteerd: Alkmaar, Heerhugowaard/Langedijk en de BUCH gemeenten;
4. Voorkomen van verdringing;
5. Inspelen op de langetermijnbehoefte.

De colleges in Regio Alkmaar zijn bezig om, in samenwerking met de Woningmakers<sup>2</sup>, medio 2019 een regionale woningprogrammering gereed te hebben. De regionale woningprogrammering vervangt de afstemming in het PORA (Portefeuillehouders Overleg Regio Alkmaar) en zal regelmatig worden geactualiseerd.

De regionale woningbouwafspraken hebben, door voortschrijdend inzicht, geleid tot een aanpassing van de afspraken uit het RAP Regio Alkmaar:

- zet in op een versnelling in realisatie van woningbouw;
- zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
- kiest voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben;
- zet in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte: lokaal wat kan, regionaal wat moet;
- toetst de planvoorraad continu aan de marktvraag en realiteit;
- kiest voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen;
- werkt vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- streeft naar een duurzame woningvoorraad;
- zit dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.

### 3.5 Raadsbreed programma 2018 – 2022 SAMEN MAATWERK LEVEREN

Met alle partijen die in de gemeenteraad vertegenwoordigd zijn is een raadsbreed gedragen programma gemaakt. Voor deze woonvisie is het thema Wonen & Bouwen van belang.

#### *Ambitie*

Een woningaanbod dat aansluit bij de behoefte en financiële mogelijkheden van alle inwoners. Nieuwbouw realiseren we zowel in de rafelranden als binnen de dorpskernen, met behoud van het groene karakter.

#### *Toelichting*

De woningbehoefte is na het herstel van de economie in de afgelopen jaren snel toegenomen. De prijzen van woningen zijn gestegen en de zorg bestaat dat wonen in de gemeente niet langer voor iedereen haalbaar is. Wij willen dan ook tempo maken met het bouwen van woningen, die aansluiten bij de vraag van jongeren, gezinnen en ouderen. Daar hoort bij:

- Percentage sociale huurwoningen gaat omhoog;
- meer vrije sector huurwoningen (net boven sociale grens);
- bouwen in het middensegment voor doorstroom;

---

<sup>2</sup>Woningmakers zijn de private partijen die in de regio Alkmaar een rol spelen in het bouwen van woningen. Ontwikkelaars, Corporaties, Makelaars, Notarissen, Banken, Architecten, enz.. Zie [www.woningmakers.nl](http://www.woningmakers.nl).

- sociale woonvormen, bijvoorbeeld bouwen in hofjes en het splitsen van woningen;
- woonvormen van tijdelijke aard, bijvoorbeeld tiny houses.

### *Opdracht aan het college*

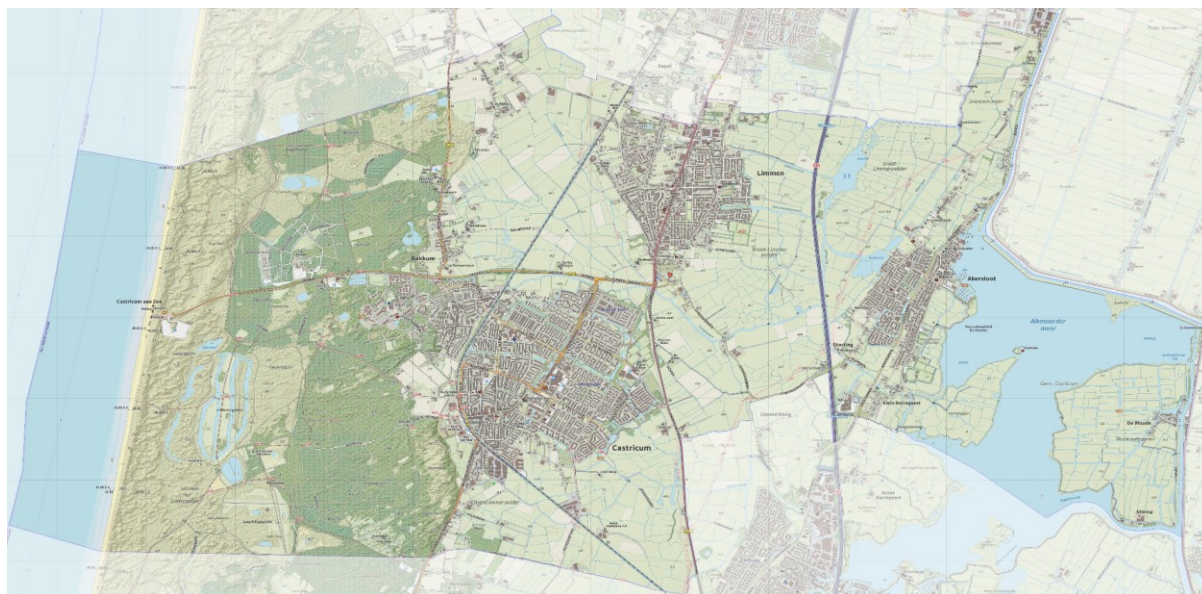
Het college:

- Vertaalt de uitkomst van het onderzoek naar de lokale woonbehoefte naar een nieuwe of aanpassing van de huidige lokale woonvisie;
- Verhoogt het bedrag per niet gerealiseerde sociale woning voor de egalisereserve;
- Vertaalt de uitkomst van het onderzoek naar de regionale woonbehoefte naar een nieuwe of aanpassing van de huidige regionale woonvisie;
- Gebruikt haar grondpositie om snel betaalbare woningen voor alle doelgroepen te realiseren, waaronder mogelijk vrijkomende grond bij verplaatsing van activiteiten;
- Zoekt actief de samenwerking met ontwikkelaars daar waar ze zelf geen grondpositie heeft. Het gaat dan in ieder geval om het ontwikkelen van Zuid III, het maken van een integraal plan voor de westzijde van het spoor (Full of life en Kapitein Kaas) en versnelde ontwikkeling van Postkantoor en Kooiplein;
- Houdt bij de bouw van woningen rekening met duurzaamheid, landschap, ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeren;
- Voert de omgevingswet uit en implementeert deze naar de geest. Er wordt ruimhartig, actief en innovatief omgegaan met burgerparticipatie;
- Ontwikkelt samen met andere BUCH-gemeenten een samenhangende omgevingsvisie, waarin alle beleidsvelden zijn samengebracht;
- Geeft bij toewijzing van sociale huurwoningen voorrang aan de eigen inwoners en schaft de voorrang van statushouders af.

## 4 Kenmerken en ontwikkelingen gemeente Castricum

### 4.1 Ligging en identiteit

De gemeente Castricum is gelegen in Regio Alkmaar en bestaat uit de vijf kernen Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en De Woude. De gemeente Castricum is in de loop van de 20ste eeuw sterk gegroeid. Telde de gemeente in 1950 nog 1.842 woningen, in 2019 was dit aantal gegroeid naar 15.994 woningen. Ondanks deze snelle groei is in alle kernen sprake van een hechte woongemeenschap; bewoners voelen zich verbonden met elkaar en met de kern. Veel bewoners zijn in de gemeente komen wonen om de stadse drukte te verruilen voor de rust van een dorp, het strand en de natuur. Veel inwoners werken buiten de gemeente, wat met het station in de woonkern Castricum en de nabijheid van de A9 wordt gefaciliteerd. In 2018 stond de gemeente op de 26ste plaats van de beste gemeenten (van de 379 gemeenten) in Nederland. Uit dit onderzoek blijkt dat inwoners met name de volgende zaken waarderen; de nabijheid en verscheidenheid van water, groen, natuur, werkgelegenheid, sportterreinen, verkeersveiligheid en de samenstelling van de bevolking. Behoud van de identiteit van de kernen, in samenhang met het landschap, is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor alle ontwikkelingen.

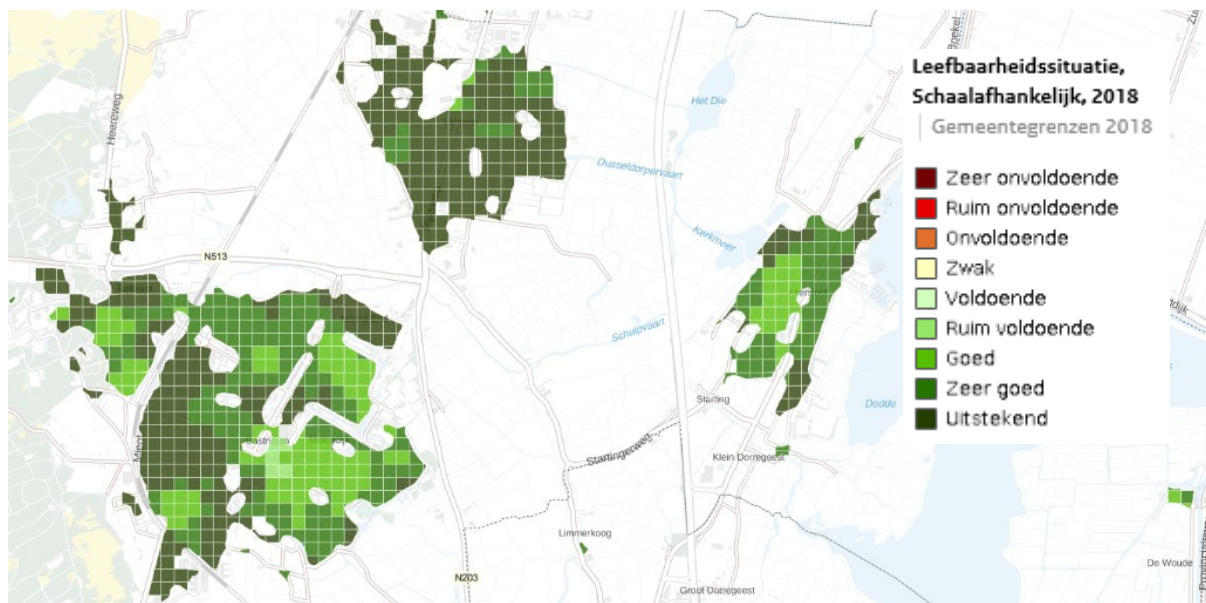


Castricum is een aantrekkelijke gemeente om te wonen. Dit blijkt ook uit een recent onderzoek. Al vele jaren verschijnt er in het blad Elsevier een artikel over de beste woongemeenten. Daarin staat een ranglijst van de woonaantrekkelijkheid van gemeenten. Deze ranglijst wordt opgesteld aan de hand van het jaarlijkse rapport Waar Willen We Wonen van Bureau Louter. In 2018 staat Castricum op de 26<sup>de</sup> plaats.

De Leefbaarometer, van het Ministerie van BZK, geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Om leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren. Deze indicatoren zijn in de Leefbaarometer opgenomen omdat uit uitvoerig statistisch onderzoek gebleken is dat met deze indicatoren het oordeel over leefbaarheid het beste ingeschat kan worden. Dat wil dus zeggen dat de Leefbaarometer op basis van 100 (voornamelijk) objectieve indicatoren (kenmerken van de woonomgeving) een inschatting geeft van de leefbaarheidssituatie en -ontwikkeling. In de Leefbaarometer 2018 varieert de



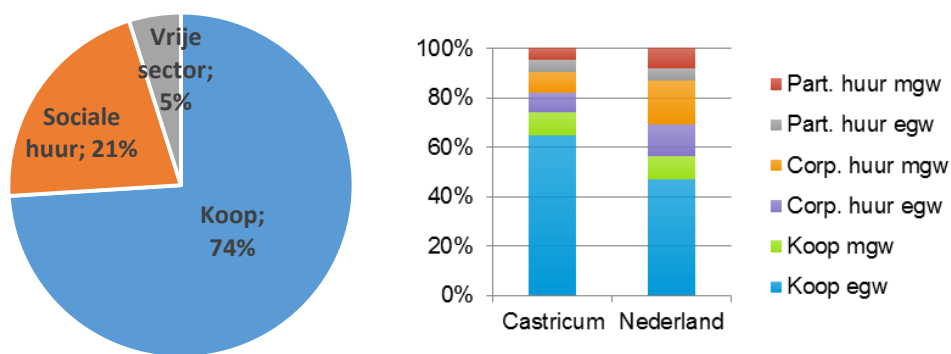
leefbaarheid in Castricum van buurt tot buurt tussen 'ruim voldoende' tot 'uitstekend'. Castricum als geheel scoort "zeer goed".



#### 4.2 Kenmerken woningvoorraad Castricum

Gemeente Castricum telt in totaal circa 15.810 woningen (peildatum 1 januari 2018, CBS). Bijna driekwart hiervan is een koopwoning, circa 11.700 woningen. Zo'n 5% is een vrijesectorhuurwoning (770 woningen) en het resterende deel is een sociale huurwoning (3.340 woningen) waarvan ongeveer 70% in het bezit is van Kennemer Wonen. Figuur 4.1 laat ook het woningtype en eigendomsvorm zien, daaruit blijkt dat het vooral om eengezinskoopwoningen gaat. Het aandeel meergezinswoningen in het koopsegment ligt met 9% net onder het landelijk gemiddelde van 10%.

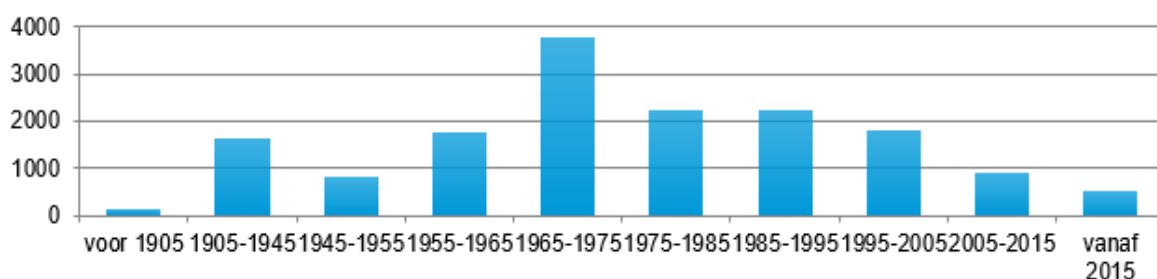
Figuur 4.1 Woningvoorraad Castricum



Bron: WBO Castricum, Stec Groep 2018.

Op basis van de bouwperiode van de woningvoorraad in Castricum, zien we dat ruim een derde van de voorraad van na 1985 is. Een relatief groot deel van de woningvoorraad in Castricum bestaat uit wederopbouwoningen' uit de periode na de oorlog. Deze woningen zijn doorgaans minder populair dan woningen uit de jaren 30 of met een recent bouwjaar.

Figuur 4.2 Bouwperiode woningvoorraad in 2018, gemeente Castricum

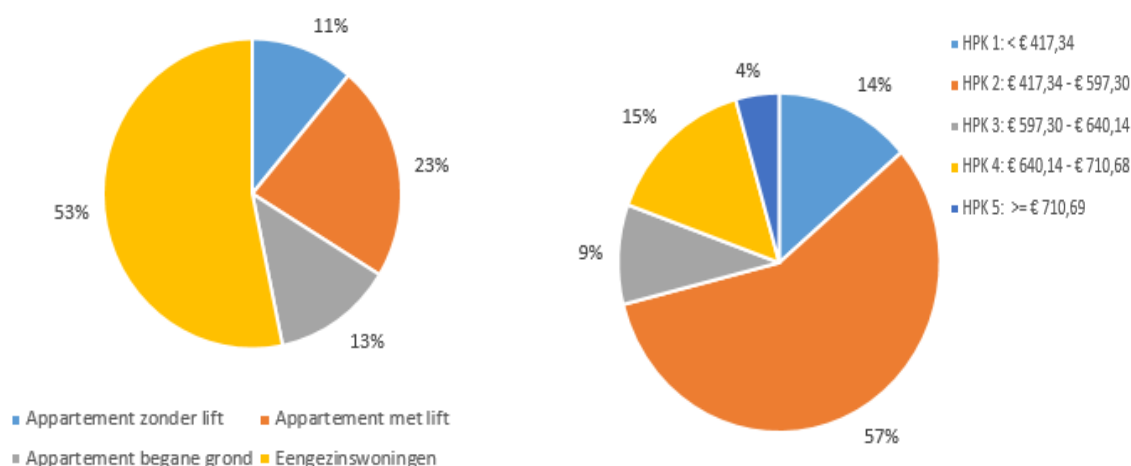


Bron: WBO Castricum, Stec Groep 2018.

### 4.3 Kenmerken woningvoorraad Kennemer Wonen

In Castricum is de kwalitatieve mismatch in de sociale huurwoningvoorraad behoorlijk. Circa 47% van het woningbezit van Kennemer Wonen in Castricum bestaat uit appartementen, terwijl 74% van de huurders uit één- en twee persoonshuishoudens bestaat. Eengezinswoningen vormen 53% van het bezit, terwijl 26% van de huurders uit gezinnen (drie- of meerpersoonshuishouden) bestaat. Echter blijkt ook dat een deel van de één- twee persoonshuishoudens in een kleine eengezinswoning willen wonen.

Figuur 4.3 Verdeling woningtype en huurprijsklasse Kennemer Wonen 1-1-2019



Bron: Jaarplan 2020, Kennemer Wonen.

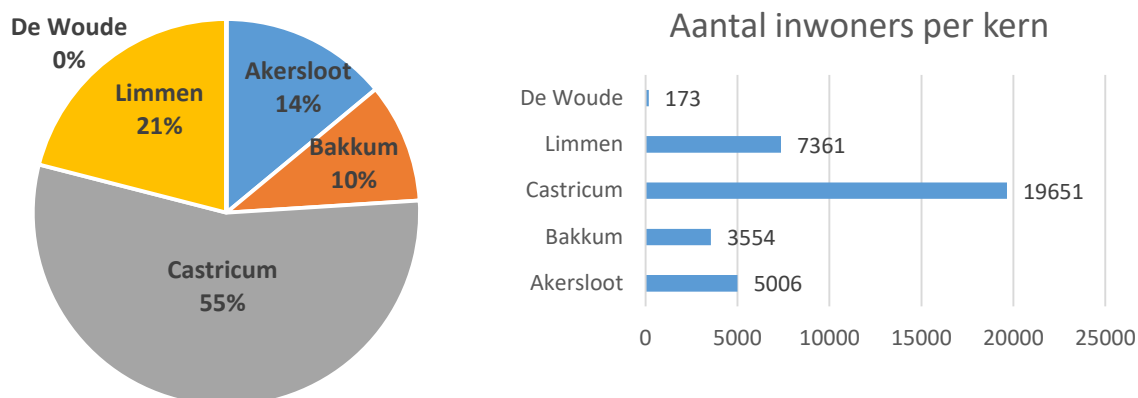
Kennemer Wonen moet als woningcorporatie extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Voor tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moet Kennemer Wonen een passende woning toewijzen. Dit is een woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens. 71% van de sociale huurwoningen heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018, voor één- en tweepersoonshuishoudens). 80% van de sociale huurwoningen heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14 prijspeil 2018, voor drie- en meerpersoonshuishoudens). Slechts 4% van het bezit heeft eind 2018 een huurprijs > € 710,69 (prijspeil 2018).

### 4.4 Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Castricum heeft per 1 januari 2019 35.745 inwoners, die verdeeld zijn over de kernen De Woude, Akersloot, Bakkum, Limmen en Castricum. De afgelopen dertig jaar neemt het aantal

inwoners heel geleidelijk toe. Door de gemeentelijke samenvoeging van Castricum, Akersloot en Limmen in 2002 vertoont het aantal inwoners in 2002 een forse groei.

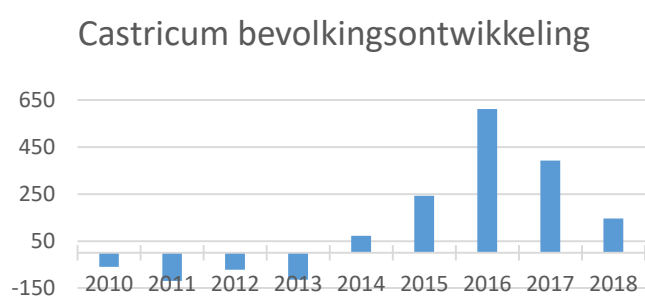
Figuur 4.4 Aantal inwoners per kern



Bron: WBO Castricum, Stec Groep 2018.

In de periode 2003 tot 2014 kent Castricum een lichte bevolkingskrimp. Vanaf 2014 neemt het aantal inwoners weer toe. Dit komt overeen met de toename aan nieuwbouwwoningen in deze periode.

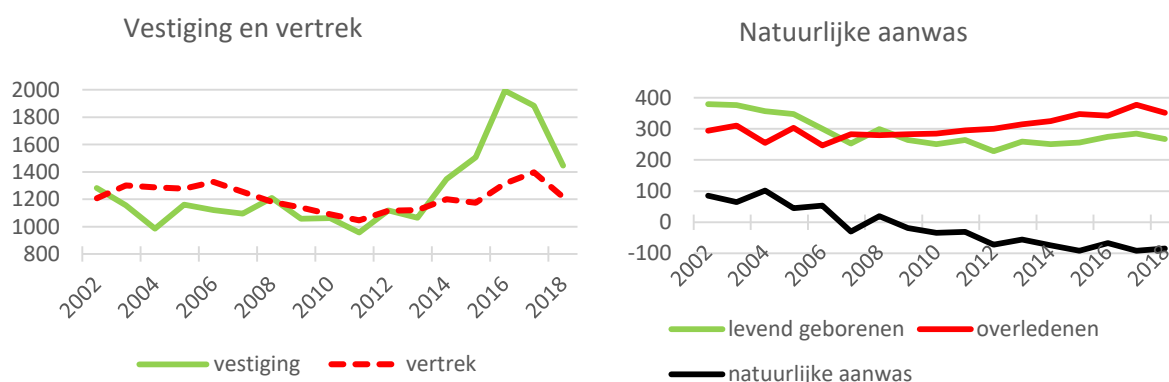
Figuur 4.5 Bevolkingsontwikkeling per jaar in Castricum



Het migratiesaldo wordt bepaald door het verschil tussen het aantal vestigers en vertrekkers. De ontwikkeling van het migratiesaldo vertoont een relatie met de woningbouw. In periodes met weinig woningbouw vertrekken er meer inwoners en vestigen zich minder inwoners. Daarnaast trekt nieuwbouw ook

vestigers aan. Met het aantrekken van de nieuwbouw is het aantal vestigers fors toegenomen. De laatste jaren is het aantal vestigers fors hoger dan het aantal vertrekkers, waardoor er sprake is van een positief migratiesaldo.

figuur 4.6 Vestiging en vertrek en natuurlijke aanwas Castricum



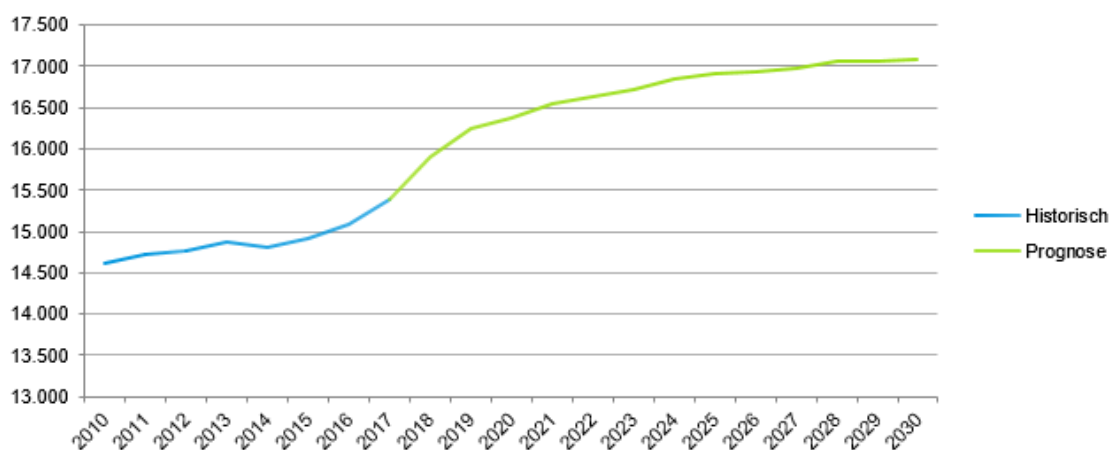
Het aantal levendgeborenen neemt overeenkomstig de landelijke trend af. Het aantal overledenen neemt, na jarenlang redelijk stabiel te zijn geweest, de laatste jaren toe. Dit is een logisch gevolg van de vergrijzing. Sinds 2009 ligt het aantal overledenen hoger dan het aantal levendgeborenen. De

natuurlijke bevolkingsgroei is hiermee ten einde gekomen. De toename van het aantal inwoners in de afgelopen jaren komt voornamelijk door het positieve migratiesaldo.

#### 4.5 Huishoudensgroepen en -grootte nader bekeken

Sinds 2010 is het aantal huishoudens in Castricum flink toegenomen. Waren er in 2010 nog ongeveer 14.600 huishoudens, medio 2017 lag dit aantal rond de 15.400. Een toename van 800 huishoudens. Naar verwachting blijft tot 2040 het aantal huishoudens in Castricum toenemen, maar de groei vlakt langzaam af. Het aantal huishoudens komt medio 2030 naar verwachting uit op circa 17.090 huishoudens. De historische alsmede de geprognostiseerde huishoudensontwikkeling is uitgezet in onderstaande figuur.

Figuur 4.7 Huishoudensontwikkeling gemeente Castricum 2010-2030



Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

Het totale aantal huishoudens binnen de gemeente Castricum groeit tussen 2018 en 2030 met 7%. De ontwikkeling is ongelijk verdeeld. Het aantal jonge huishoudens daalt, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. Opvallend is dat het aantal alleenstaanden tot 25 jaar en het aantal stellen tot 35 jaar tot 2030 sterk afneemt. Beide doelgroepen krimpen met 33%. De groep alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar groeit relatief het sterkst. Deze doelgroep groeit met 48%. Omdat het aantal jonge huishoudens onder de 35 jaar zowel absoluut als relatief afneemt is er ook sprake van ontgroening.

Tabel 4.8 Huishoudensontwikkeling Castricum tot 2030 naar huishoudenssamenstelling

Doelgroep	Huishoudens 2018	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2018 -2030	
					absoluut	relatief
Alleenstaanden <25 jaar	270	250	210	180	-90	-33%
Alleenstaanden 25-35 jaar	660	750	750	650	-10	-2%
Stellen <35 jaar	580	610	460	390	-190	-33%
Gezinnen	5.400	5.450	5.420	5.370	-30	-1%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	1.710	1.690	1.790	1.700	-10	-1%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	4.600	4.720	4.720	4.840	240	5%
Alleenstaanden & stellen 75+	2.630	2.860	3.500	3.890	1.260	48%
Overige huishoudens	60	50	70	70	10	17%
<b>Totaal</b>	<b>15.910</b>	<b>16.380</b>	<b>16.920</b>	<b>17.090</b>	<b>1.180</b>	<b>7%</b>

Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

De vergrijzing gaat hand in hand met een relatief sterke huishoudensverduunning. In onderstaande tabel wordt het aantal en aandeel eenpersoonshuishoudens weergegeven per peiljaar. Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt hierdoor toe van zo'n 33% in 2018 tot circa 38% in 2030.

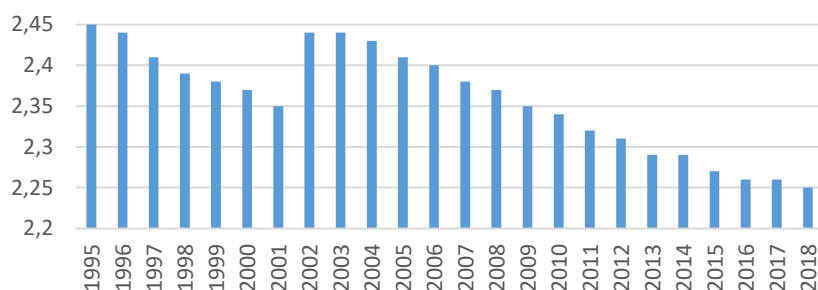
Tabel 4.9 Ontwikkeling aandeel eenpersoonshuishoudens Castricum tot 2030

	Huishoudens 2018	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Huishoudens 2030
Eenpersoonshuishoudens	5.310	5.650	6.250	6.460
Totaal aantal huishoudens	15.910	16.380	16.920	17.090
Aandeel eenpersoonshuishoudens	33%	34%	37%	38%

Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

Zoomen we meer in op de gemiddelde huishoudensgrootte dan valt op dat door de samenvoeging van Castricum, Akersloot en Limmen de gemiddelde huishoudensgrootte van de gemeente Castricum in 2002 is toegenomen. Dit komt doordat de kleinere kernen Limmen en Akersloot gemiddeld grotere huishoudens hadden dan de kern Castricum. De gemiddelde huishoudensgrootte neemt overeenkomstig het landelijke beeld steeds verder af. Er zijn dus steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal inwoners te huisvesten. Voor een belangrijk deel komt dit door de vergrijzing, maar ook doordat er steeds minder kinderen geboren worden.

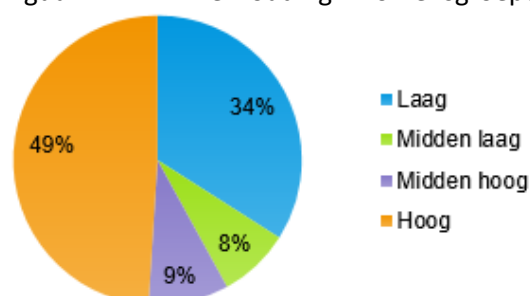
Figuur 4.10 Gemiddelde huishoudensgrootte in Castricum



#### 4.6 Inkomen huishoudens

De inwoners van de gemeente Castricum hebben, in vergelijking met andere gemeenten in Noord-Holland, gemiddeld een hogere opleiding en een hoger inkomen. Het aandeel lage inkomens (tot € 36.798) ligt op circa 34%, zo'n 5.410 huishoudens. De middeninkomens vormen de kleinste groep met een aandeel van ongeveer 17%. Dit zijn circa 2.700 huishoudens. De groep hoge inkomens is met 49% het grootst en is ook relatief groot ten opzichte van het landelijk gemiddelde.<sup>3</sup> Het gaat om bijna 7.800 huishoudens.

Figuur 4.11 Verhouding inkomensgroepen



Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018

<sup>3</sup> Ter vergelijking: het aandeel van de groepen 'midden hoog' en 'hoge inkomens' is in Castricum circa 58%, tegenover 47% landelijk.

## 5 Ontwikkelingen woningmarkt

De woningmarkt is al een aantal jaren flink aan het veranderen. Er is een grote vraag naar woningen, koopprijzen lopen verder op en het woningaanbod daalt. Was er eerst nog sprake van onzekerheid als gevolg van de economische recessie, nu is de druk op de woningmarkt niet alleen voelbaar in de grote steden maar ook in de omliggende gemeenten. Het zijn niet alleen starters die het moeilijk hebben door stijgende huizenprijzen en strengere leennormen, maar ook doorstromers zien minder mogelijkheden. Het is daarom belangrijk te zorgen voor een woningproductie die gelijke tred houdt met de demografische groei en dat we in woningtypen en prijssegmenten vraaggericht zijn voor alle inwoners uit Castricum: starters, doorstromers, gezinnen, senioren, en inwoners met een zorgvraag. In de volgende paragrafen wordt aan de hand van het Woningbehoefteonderzoek de opgave voor Castricum en de ontwikkelingen op het gebied van wonen kort beschreven.

### 5.1 Koopwoningen

Op basis van het meest recente Woningbehoefteonderzoek zien we een zwaartepunt in het koopaanbod rond de klasse van €300.000 tot €425.000. De meeste verkochte woningen liggen in de koopprijssegmenten van €210.000 tot €550.000. De woningmarktanalyse van Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) laat zien dat in vergelijking met een jaar geleden de gemiddelde waarde van een woning in Castricum is toegenomen. Van gemiddeld €344,600 in het derde kwartaal 2018 naar gemiddeld €375,300 in het derde kwartaal 2019. De prijzen van goedkopere woningtypen stijgen momenteel harder.

Het aantal transacties is daarentegen gedaald van 102 transacties in het derde kwartaal 2018 naar 96 in het derde kwartaal 2019. Dit betekent dat er minder woningen verkocht worden dan een jaar geleden. Het vrijkomende aanbod bestaat in Castricum voornamelijk uit rijwoningen. Castricum is een logische keuze om naar te verhuizen wanneer je dicht bij Haarlem of Amsterdam wilt wonen, maar meer huis voor je geld wilt. Castricum heeft een eigen treinstation en goede verbinding naar uitvalswegen, maar is goedkoper dan Haarlem of Amsterdam. Doordat er nog steeds weinig woningen te koop staan durven woningverkopers ook meer geld te vragen voor hun huidige woning. Doordat de vraagprijzen stijgen en het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs kleiner wordt, stijgen ook de transactieprijzen.

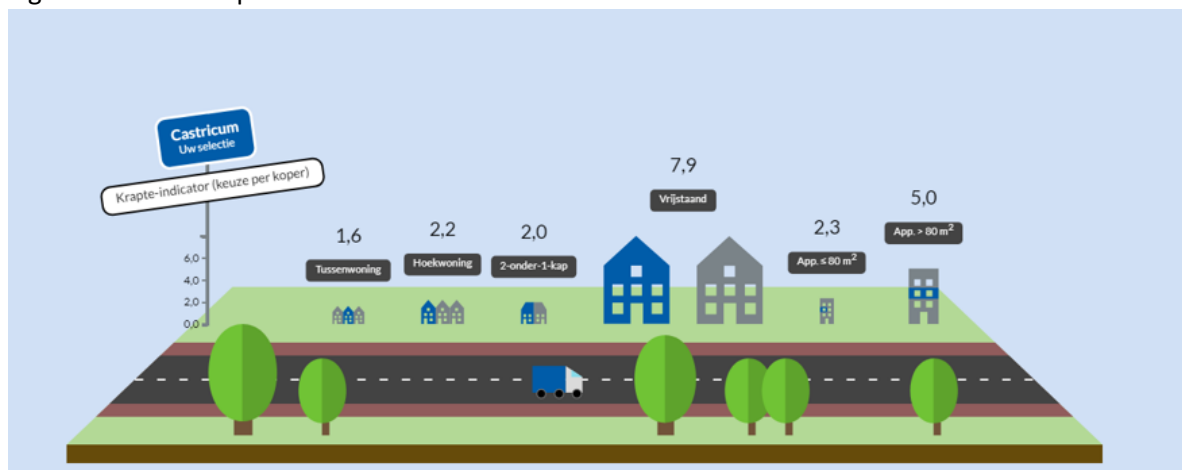
#### *Krapte-indicator*

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuzemogelijkheden de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat. Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt.

De kwartaalanalyse van NVM laat zien dat de krapte-indicator voor het derde kwartaal 2019 in Castricum 2,7 is. Voor een gezonde woningmarkt is de krapte-indicator 6. Een krapte-indicator van 2,7 houdt in dat de consument gemiddeld voor elke aankoop uit 2,7 concurrerende woningen uit het aanbod kan kiezen. De krapte-indicator van 2,7 betreft dus een krappe woningmarkt. Het is voor huishoudens moeilijker een geschikte woning te vinden. Dit verklaart mede waarom huisbezitters eerst willen kopen en pas dan verkopen.

Onderstaande figuur laat per woningtype van het afgelopen half jaar de krapte-indicator zien. Vooral huishoudens die opzoek zijn naar een eengezinswoningen en (kleine) appartementen ervaren veel krapte op de woningmarkt.

Figuur 5.1 Krapte-indicator Castricum



Bron: Nederlandse Vereniging voor Makelaars; peildatum 1-4-2019 tot 1-10-2019.

## 5.2 Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn bestemd voor huishoudens met een laag inkomen. Huishoudens met een midden- of hoger inkomen worden ontmoedigd om hiervan gebruik te maken. Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% daarvan moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). Tot en met 2020 mogen corporaties ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436 (prijspeil 2019). De overige 10% vrijkomende sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

Verder bepaalt de overheid welke sociale huur (op basis van het puntensysteem) en huurverhoging de corporatie maximaal mag vragen. In 2019 is de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen €720,42. Sinds 1 juli 2013 heeft de rijksoverheid een hogere huurverhoging voor de huishoudens met een midden- of hoger inkomen mogelijk gemaakt. Aan huishoudens met een inkomen hoger dan €42.436 mag een huur gevraagd worden, die hoger is dan de maximale huurprijs van € 720,42.

Voor huishoudens met een lager inkomen blijft het mogelijk om huurtoeslag aan te vragen om de huisvesting betaalbaar te houden. De maximale huurprijzen, huurverhogingen en huurtoeslag gelden niet voor geliberaliseerde huurcontracten. Dit zijn huurcontracten voor zelfstandige woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 720,42 (prijspeil 2019).

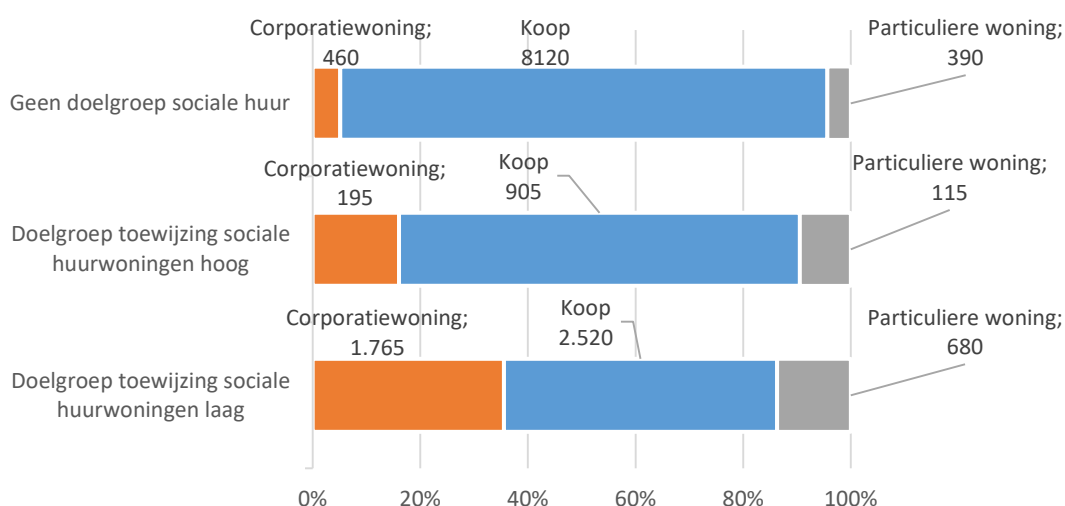
Verder heeft de rijksoverheid aan corporaties een verhuurdersheffing opgelegd. Deze heffing is gebaseerd op het aantal woningen dat een corporatie bezit en de WOZ-waarde van deze woningen. Voor Kennemer Wonen bedraagt de verhuurdersheffing circa 17% van jaarlijkse inkomsten aan huurpenningen. Koepelorganisatie Aedes heeft aangegeven dat als gevolg van deze heffing, corporaties minder zullen investeren in de nieuwbouw en het onderhoud van huurwoningen.

### 5.2.1 Doelgroep en behoefte sociale huur

Als we kijken naar de huishoudens die de doelgroep vormen voor de sociale huurwoningvoorraad in Castricum, dan zien we dat de omvang van het bezit van de woningcorporaties kleiner is dan de groep huishoudens die recht heeft op een sociale huurwoning (een inkomen tot circa € 36.798, peildatum 2018). Niet al deze huishoudens hebben echter behoefte aan een sociale huurwoning.

Van de huishoudens die op basis van hun inkomen een sociale huurwoning toegewezen zouden moeten krijgen (de doelgroep laag<sup>4</sup>), woont circa 33% in een corporatiehuurwoning. Ongeveer 47% beschikt over een eigen woning. Van de doelgroep waaraan corporaties 10% van hun vrijkomende aanbod mogen aanbieden (de doelgroep hoog<sup>5</sup>) woont circa 15% in een corporatiewoning. Van de doelgroep die in principe geen toegang meer heeft tot het corporatiebezit (inkomens vanaf € 41.056), bewoont 5% een corporatiewoning.

Figuur 5.2 Huisvesting doelgroep toewijzing sociale huurwoning gemeente Castricum



Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

Uit het Woningbehoefteonderzoek blijkt dat wanneer al het corporatiebezit ingezet wordt om de doelgroep die vanwege hun inkomen recht heeft op huurtoeslag te huisvesten, er een theoretisch tekort is van zo'n 425 huurwoningen. Het gaat nadrukkelijk om een theoretisch huidig tekort. In de praktijk is het aantal sociale huurwoningen (met een prijs tot € 720,42 per maand) nagenoeg gelijk aan de benodigde omvang. Op basis van de langetermijnopgave van het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018 wordt een licht negatieve opgave voor sociale huurwoningen verwacht. Dit komt doordat de doelgroep in de toekomst kleiner wordt en door doorstroming het aanbod aan sociale huurwoningen groter wordt. Dit wordt in paragraaf 5.4. nader toegelicht.

Op de korte termijn is een wel degelijk een inhaalslag nodig. Volgens het onderzoek van Companen uit 2019 zal de komende 10 jaar de (sociale) huurvoorraad met circa 215 woningen moeten groeien om in de vraag in Castricum te kunnen voorzien.

### 5.2.2 Prestatieafspraken

Ten tijde van het maken van de huidige set Prestatieafspraken met een looptijd van 2017-2020 had Kennemer Wonen (ruim) voldoende woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep (inkomen tot € 38.035 = "EU-grens" en 80% toewijzing) en voldoende voor de secundaire doelgroep (inkomen vanaf

<sup>4</sup> Groep met een laag inkomen tot (€ 36.798, prijspeil 2018). Corporaties moeten 80% toewijzen aan deze groep.

<sup>5</sup> Groep met een laag middeninkomen (€ 36.798 en € 41.056, prijspeil 2018). Corporaties mogen tot 10% toewijzen aan deze groep.



€ 38.035 en niet-huurtoeslagontvangers). De huurwoningvoorraad volstaat in aantal niet om de 10% middeninkomens te huisvesten. Ook geeft de huisvesting van uitstroom van jongeren en uitstroom van mensen uit beschermd en begeleid wonen extra druk op de huidige voorraad. Daarom is op de kortere termijn nog een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen gewenst.

De insteek van de Prestatieafspraken met Kennemer Wonen is onder andere het streven naar een groei van de woningvoorraad met 5% tot en met 2020. Dit betekent concreet een toevoeging van 118 woningen. Op dit moment verwachten wij de oplevering van 33 sociale huurwoningen tot en met 2020. Verwacht wordt dat er in deze periode circa 15 woningen<sup>6</sup> worden verkocht.

Eind 2019, begin 2020 gaan de gemeente, Kennemer Wonen en de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties om tafel om de nieuwe set Prestatieafspraken vorm en inhoud te geven. De looptijd van deze afspraken is van 2021-2024 en heeft naar verwachting een overlap met de gemeenteraadsverkiezingen van 2022.

### 5.2.3 Scheefwonen

We moeten er voor zorgen dat er genoeg sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. Blijft een huurder in een sociale huurwoning zitten die gezien zijn inkomen eigenlijk te goedkoop is, dan kan hij extra huurverhoging krijgen. Het aandeel corporatiewoningen in Castricum dat bewoond wordt door huishoudens met een te hoog inkomen (goedkope scheefwonen<sup>7</sup>) bedraagt circa 18%. Kennemer Wonen past de mogelijkheid toe van een inkomensafhankelijk huurverhoging van deze huurders.<sup>8</sup>

Ongeveer 7% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een te laag inkomen voor de huurprijs van de sociale huurwoningen (dure scheefwoners<sup>9</sup>). Het merendeel van de huishoudens in de corporatievoorraad is echter passend gehuisvest zoals ook onderstaande tabel laat zien.

Tabel 5.3 Aandeel scheefwoners in corporatiewoningen in gemeente Castricum

Scheefwonen	Aandeel
Goedkoop <sup>3</sup>	18,0%
Duur <sup>9</sup>	7,2%
Passend gehuisvest	74,8%

Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

### 5.2.4 Huurwoningen voor middeninkomens

Kennemer Wonen heeft de wettelijke bepaalde doelgroep van corporaties (inkomens tot € 42.436, prijspeil 2019) gecombineerd met de bestaande klanten in hun huidige bezit en zo vier klantgroepen gedefinieerd waar zij nu en in de toekomst mee te maken hebben:

<sup>6</sup> Dit betreft over het algemeen grote grondgebonden huurwoningen van 80 m2 of groter.

<sup>7</sup> Goedkope scheefheid: huishoudens met een midden hoog of hoog inkomen (€ 41.056+) in een woning met een huurprijs lager dan - of gelijk aan - de liberalisatiegrens (€710,68).

<sup>8</sup> Uit de cijfers van Kennemer Wonen blijkt dat 9% van de huurders een inkomensafhankelijk huurverhoging heeft ontvangen in 2018 (volgens wettelijke bepalingen).

<sup>9</sup> Dure scheefheid: het huishouden behoort tot de doelgroep huurtoeslag maar woont in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens (€ 597,30 voor huishoudens met één of twee personen en € 640,14 voor huishoudens met drie of meer personen)

1. Sociale doelgroep (inkomen tot € 38.035 = “EU-grens” en 80% toewijzing):
  - a. Klanten met een huurtoeslaggerechtigd inkomen
  - b. Klanten zonder huurtoeslaggerechtigd inkomen
2. Middeninkomens (inkomen vanaf € 38.035):
  - a. Klanten met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (10% toewijzing)
  - b. Klanten met een inkomen vanaf € 42.436 (10% toewijzing)

Kennemer Wonen heeft de mogelijkheid om woningen boven de 720,42 aan te bieden. Vijf procent van hun woningvoorraad komt hiervoor in aanmerking; de zogenaamde vrije sector huurwoningen. In 2018 zijn er 7 woningen in de vrije sector verhuurd. In 2019 wordt bekeken of Kennemer Wonen meer woningen kan toewijzen in deze categorie.

### 5.3 Woningbehoefte op korte termijn

In de enquête, die naar aanleiding van het Woningbehoefteonderzoek in Castricum is gehouden, is naar de woningbehoefte van de inwoners uit Castricum gevraagd. De onderstaande tabel geeft in één oogopslag weer wat de inwoners van Castricum wensen. Er is onderscheid gemaakt tussen alle respondenten en de direct verhuisgeneigden. Logischerwijs geeft dit iets andere uitkomsten. Onder huishoudens die per direct een woning zoeken heeft ruim 30% een voorkeur voor een huur-, dan wel koopwoning in het sociale segment. Verder wenst ruim 30% van de direct verhuisgeneigden een koopwoning tussen €250.000-€425.000.

Tabel 5.4 Voorkeur naar eigendomsvorm en prijsklasse onder inwoners, Castricum 2018.

Voorkeur koopprijs	Aandeel		Voorkeur huurprijs	Aandeel	
	Alle resp.	Direct verh.geneigde		Alle resp.	Direct verh.geneigde
Minder dan € 175.000	1%	1%	Minder dan € 418	2%	1%
€ 175.000 - < € 190.000	4%	4%	€ 418 - < € 599	9%	9%
€ 190.000 - < € 235.000	7%	9%	€ 599 - < € 641	6%	5%
€ 235.000 - < € 250.000	7%	7%			
€ 250.000 - < € 300.000	10%	12%	€ 641 - < € 711	5%	3%
€ 300.000 - < € 350.000	10%	10%			
€ 350.000 - < € 425.000	12%	11%	€ 711 - < € 850	6%	7%
€ 425.000 - < € 550.000	9%	9%	€ 850 - < € 950	3%	2%
€ 550.000 - < € 675.000	4%	4%			
€ 675.000 - < € 800.000	2%	3%	€ 950 - < € 1.150	2%	1%
Meer dan € 800.000	1%	1%	€ 1.150 of meer	0%	0%
Totaal koop	67%	71%	Totaal huur	33%	29%
Totaal					100%

Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

Hoe ziet de vraag er nu vanuit specifieke doelgroepen uit?

#### Starters

Starters hebben een relatief sterke voorkeur voor een betaalbare koopwoning (tot zo'n € 190.000 á € 250.000, afhankelijk van of het om alleenstaanden of samenwonenden gaat) of voor een sociale huurwoning (in verband met een beperkte bestedingskracht). Op de lange termijn voorzien we echter een negatieve opgave voor deze segmenten. We adviseren daarom om vooral de doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren, zodat deze huishoudens terecht kunnen in een passende, bestaande woning. Waar nodig kan de vraag aanvullend worden bediend met (beperkte) nieuwbouw. Makelaars geven aan dat het aantal inschrijvingen bij nieuwbouw starterswoningen hoog is.

#### Gezinnen

Gezinnen hebben een grote voorkeur naar grondgebonden koopwoningen, met name naar woningen van € 250.000 en meer (circa 60%). Door woningen te realiseren in dit segment komen de meer

betaalbare woningen die zij nu bewonen in de bestaande voorraad vrij voor jonge huishoudens. Houd er wel rekening mee dat de huidige lichte groei van het aantal gezinnen de komende jaren omslaat in een lichte krimp. Op de langere termijn neemt de behoefte aan grondgebonden woningen hierdoor af.

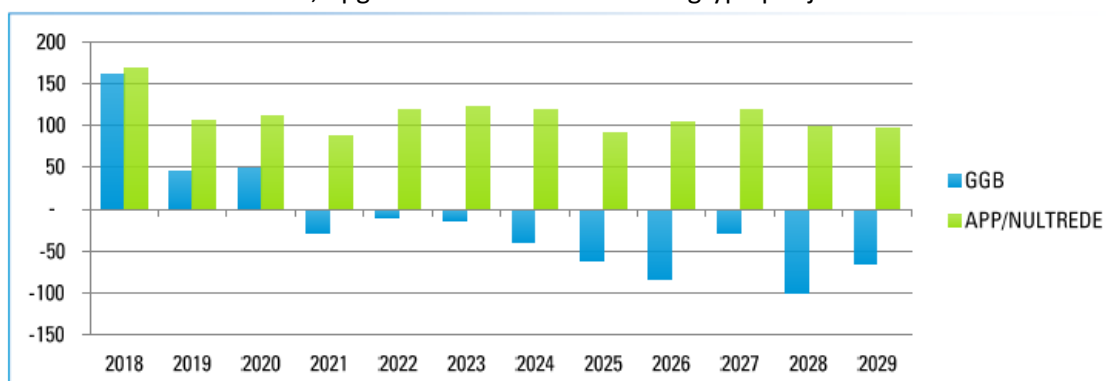
### Senioren

Senioren en dan met name de oudere doelgroep (65+) heeft een sterke voorkeur voor relatief luxere koop- en vrijesector huurappartementen (vanaf circa € 250.000). Ook is deze doelgroep geïnteresseerd in grondgebonden woningen die (op termijn) levensloopbestendig en/of gelijkvloers zijn. (Patio)bungalows voldoen goed aan deze vraag. Ook makelaars geven aan dat dit type woning in recente nieuwbouwprojecten bijzonder snel verkocht waren. Als deze doelgroep kan doorstromen, komen de ruimere koopwoningen beschikbaar voor de stellen en gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken. Ouderen kunnen worden verleid met relatief luxe afgewerkte woningen, op een goed bereikbare locatie en op loopafstand van voorzieningen. In het geval van een patio- of bungalowwoning hoort hier een eigen tuin bij, maar van beperkte omvang om de onderhoudslast laag te houden.

## 5.4 Opgave voor Castricum

In de planperiode 2018 tot 2030 bedraagt de bouwopgave voor onze gemeente op basis van de provinciale prognose circa 1.180 extra woningen. Dit betekent een toevoeging van gemiddeld 80 tot 100 woningen per jaar. Dit is op basis van de uitkomsten van het Woningbehoefteonderzoek van Stec groep. Op basis van het onderzoek van Companen uit 2019 verwachten we voor de periode tot 2023 een jaarlijkse woningbouwopgave 150 tot 200 woningen per jaar. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af tussen de 60 en 110 woningen per jaar. Een uitsplitsing van de verwachte woningvraag tot 2030 staat in onderstaande figuur per type weergegeven. Deze figuur laat zien dat op korte termijn behoefte is aan appartementen en grondgebonden woningen. De vraag naar grondgebonden woningen neemt op de langere termijn af.

Figuur 5.5 Doorstroommodel, opgave 2018-2030 naar woningtype per jaar



Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

Op basis van het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018 worden onderstaande aanbevelingen gedaan voor nieuwbouw:

### Speel in op de verschuivende vraag op lange termijn

Het advies is om op korte termijn in te zetten op realisatie van grondgebonden woningen, die op termijn eenvoudig zijn om te zetten in levensloopbestendige woningen, of (patio)bungalows. Op de lange termijn is er behoefte om kleinschalige appartementencomplexen te ontwikkelen en aan te

sluiten bij de tekorten in de woningvoorraad (zie hiervoor ook figuur 5.1). Appartementen zijn zowel geschikt voor starters als senioren en zo ben je ook voorbereid op een demografische omslag: over enkele jaren slaat de nu nog beperkte groei van jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen om in een krimp, waarmee de druk op reguliere grondgebonden woningen zal afnemen. Hierbij is overigens wel een kanttekening te plaatsen: ouderen in Castricum zijn erg honkvast, veel ouderen blijven in hun woning wonen en verhuizen niet naar een appartement.

#### *Doorstroming faciliteren met duurdere grondgebonden woningen*

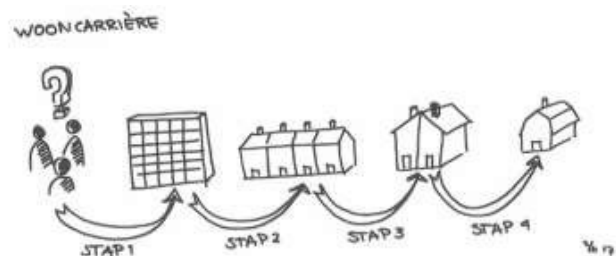
De doorstroming in de woningvoorraad wordt de komende jaren belemmerd doordat de gewenste woningen niet beschikbaar komen. Deze woningen zitten voor een groot deel in de bestaande voorraad. Om de doorstroming te bevorderen zullen er koopwoningen en vrije sector huurwoningen moeten worden toegevoegd. Zo blijkt een behoefte op zowel de korte en middellange termijn aan duurdere grondgebonden koopwoningen. Zo komen woningen in het middensegment vrij die weer betrokken worden door doorstromers uit een starterswoning.

#### *Beperkte nieuwbouw van corporatiewoningen*

Wanneer we de huidige omvang van de inkomensgroep met recht op huurtoeslag afzetten tegen de corporatievoorraad dan zien we een licht theoretisch tekort. Op basis van woonvoorkeuren, demografische ontwikkelingen en verhuisdynamiek zien we juist een licht negatieve opgave voor sociale huurwoningen. Het advies is om een licht aandeel (respectievelijk 5-10%) te benutten van de nieuwbouwprogrammering voor corporatiewoningen en om zo ook eventueel de verouderde voorraad aan te pakken. Zet hier ook in op levensloopbestendige woningen (patio/bungalow-woning, appartement met lift) om in te spelen op de vergrijzing.

#### *Zet in op doorstroming op de huurwoningmarkt*

Er blijkt maar liefst 18% van de corporatiewoningen bewoond door huurders met een te hoog inkomen (goedkoop scheefwonen). Zet in op doorstroming om deze woningen vrij te spelen voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. Maak gebruik van de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast is voldoende aantrekkelijk aanbod van alternatieven cruciaal, maak realisatie van middenhuurwoningen (vrije sector woningen) mogelijk. Er is krapte in het middensegment op de woningmarkt, in zowel het huur-segment als koop zoals ook eerder beschreven.



### 5.5 Indicatief nieuwbouwprogramma

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de netto bouwopgave verdeeld naar segmenten. De verwachte opgave in de periode 2018-2030 houdt rekening met de bestaande woningvoorraad, het verhuisgedrag en de woonvoorkeuren van bestaande huishoudens en met de huishoudensontwikkeling in Castricum. Dit is de ontwikkeling op de middellange(re) termijn. Ter illustratie: er kan veel vraag zijn naar een bepaald type woning en prijsklasse, maar als deze woningen al voldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad hoeven deze minder te worden bijgebouwd.

Tabel 5.6 Korte en langetermijnvraag en advies nieuwbouwprogramma naar segment

Item	Grondgebonden					Appartementen							Sociale huur	Totaal
	tot 190K	190 - 250K	250- 350K	350K+	VSH*	Totaal	tot 190K	190 - 250K	250- 350K	350K+	VSH*	Totaal		
Woningvoorraad 2018**	350	3.025	3.880	2.915	460	10.635	880	265	235	150	235	1.770	3.410	15.810
Opgave lange termijn (2018-2030)	0/-	-	--	0/+	0/-	-	-	+	++	++	++	++	-	+
Korte termijn: Behoeftte volgens enquête Castricum	3% - 4%	8% - 9%	12% - 13%	20% - 21%	1% - 2%	44% - 49%	1% - 2%	7% - 8%	9% - 10%	7% - 8%	7% - 8%	31% - 36%	18% - 20%	100%
Advies indicatief nieuwbouw-programma	0% - 5%	0% - 5%	5% - 10%	10% - 15%	0% - 5%	25% - 30%	0% - 5%	10% - 15%	20% - 25%	15% - 20%	10% - 15%	60% - 65%	5% - 10%	100%

Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018. \*afgerond op 5-tallen.

De lange termijn verwachting geeft aan of er in 2030 meer of minder behoefte is aan een type woning in een betreffende prijsklasse ten opzichte van de huidige voorraad. Zoals al eerder is aangegeven, is op de lange termijn meer vraag naar appartementen en woningen in de vrije sector. Zoals uit de tabel 5.6 ook blijkt, is de behoefte op de korte termijn en de lange termijn niet altijd gelijk. Door veranderende huishoudenssamenstelling verschuift de behoefte gedurende de jaren (bijvoorbeeld door vergrijzing en huishoudensverdunding). Op dit moment is er meer behoefte aan grondgebondenwoningen dan er op dit moment zijn. Maar deze extra vraag speelt vooral de komende jaren, daarna neemt de vraag af. De korte termijn behoefte is gebaseerd op de enquête die is gehouden onder de inwoners van Castricum.


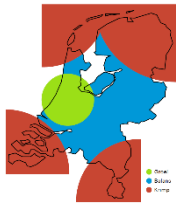
Welke gevolgen heeft dit voor het nieuwbouwprogramma?



- Op de langere termijn verschuift de vraag van grondgebonden woningen naar appartementen (of levensloopbestendige woningen);
- Op de korte termijn is er nog een lichte behoefte aan sociale huurwoningen (vooral omdat er nu sprake is van grote krapte op de woningmarkt). Op de langere termijn neemt deze vraag af;
- Op de korte termijn is er behoefte aan duurdere grondgebonden woningen om te zorgen voor voldoende doorstroming en woningen vrij te maken in het middensegment;
- Op de korte termijn en lange termijn is er een behoefte aan vrije sector woningen.

## 5.6 Trends en ontwikkelingen



Ontwikkelingen zoals huishoudensverdunding, extramuralisering van zorg en veranderde wetgeving hebben invloed op de woningmarkt. Onderstaande tabel geeft de belangrijkste ontwikkelingen weer.

### Demografische trends




Trend	Duiding	Implicaties voor Castricum
<p>Verstedelijking</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toename vraag naar woningen in stedelijke gebieden.</li> <li>• We zien een driekoppigheid op landelijk niveau: 20% van ons oppervlak (groeiregio's) krijgt 70% van de groei, 50% van ons oppervlak (balansregio's) krijgt 25% van de groei en 30% van oppervlak (krimpregio's) krijgt te maken met krimp.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Castricum ligt op de rand van groei- en krimpgedebieden: op basis van de provinciale prognose 2017 neemt het aantal huishoudens in Castricum nog toe met circa 1.180 huishoudens. Door toenemende druk op de MRA kan de groei uiteindelijk in Castricum langer blijven aanhouden dan verwacht. Blijf de huishoudensontwikkeling monitoren om hier op in te spelen indien nodig.</li> <li>• Houd rekening met een mogelijke tweekoppigheid binnen de gemeente op langere termijn: daar waar de hoofdkern Castricum blijft groeien tredt in de andere kernen mogelijk stagnatie van de groei of zelfs krimp van het aantal huishoudens op op langere termijn.</li> </ul>
Vergrijzing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal 75-plussers in Castricum stijgt tot 2030 met 48%, tot zo'n 3.890 75-plusshuishoudens. Daarmee groeit hun aandeel binnen het totaal aantal huishoudens in Castricum van 17% naar 23%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouderen hechten meer dan gemiddeld waarde aan wonen dicht bij voorzieningen (zoals een huisarts en een supermarkt). De vraag naar deze, vaak in het centrum van de kernen gelegen locaties neemt daardoor toe. Dit gaat ten koste van de vraag naar woningen aan de randen van (kleinere) kernen met een laag voorzieningenniveau.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Vraag naar levensloopgeschikte woningen (zoals appartementen en patio/bungalow-woningen) neemt toe. De bestaande voorraad voorziet hier slechts deels in.</li> </ul>
<p>Groei aantal kleine huishoudens</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het aandeel éénpersoonshuishoudens binnen Castricum neemt tot 2030 toe van 33 tot 38%.</li> <li>Afname gemiddelde bestedingskracht per huishouden. De gemiddelde bestedingskracht van een éénpersoonshuishouden is € 19.600. Van alle huishoudens in Nederland is dat € 34.200<sup>10</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door de doorgaans flexibelere leefstijl van éénpersoonshuishoudens neemt de vraag naar huurwoningen naar verwachting toe.</li> <li>Toenemende marktdruk in appartementenmarkt, zowel vanuit jonge alleenstaanden als vanuit senioren. Vraag naar gezinswoningen stabiliseert op de (middel)lange termijn.</li> </ul>

## Sociaaleconomische trends

Trend	Duiding	Implicaties voor Castricum
<p>Aantrekkende woningmarkt (conjunctureel)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>De lage rentestand in combinatie met een hoog consumentenvertrouwen wakkert de vraag naar koopwoningen aan.</li> <li>De verwachting is wel dat de rente nog jaren laag blijft. De invloed van de rente op de woningprijzen is aangetoond, maar wel beperkt. Een stijging van de rentestand zal niet direct grote gevolgen hebben op de woningprijzen, zo blijkt uit onderzoek van DNB.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door de stijgende woningprijzen kunnen ouderen die hun grondgebonden woning willen inruilen voor een onderhoudsarm (huur)appartement relatief veel hieraan besteden. De huidige aantrekkende woningmarkt is daarmee gunstig voor de doorstroomkansen van deze doelgroep.</li> <li>Voor starters die nog geen kapitaal hebben kunnen opbouwen wordt kopen in de huidige markt steeds lastiger. Door betaalbare alternatieven te realiseren zoals appartementen en relatief kleinere rug-aan-rugwoningen in plaats van ruime rijwoningen met eigen achtertuin, worden de kansen van deze groep enigszins vergroot. Dit is echter geen blijvende grootschalige oplossing (prijzen blijven voorlopig stijgen).</li> </ul>
<p>Flexibilisering (structureel)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tussen 2010 en 2016 steeg het aandeel werkenden met een flexibel arbeidscontract van 31 naar 39%. De toename van flexibele arbeidscontracten bemoeilijkt de financiering van een koopwoning.</li> <li>Meer flexibiliteit in carrière maakt huishoudens minder plaatsgebonden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flexibilisering zorgt voor toenemende druk op de huurwoningmarkt.</li> <li>Huishoudens neigen in hun vestigingsplaatskeuze steeds meer naar centraal gelegen, multimodaal ontsloten plekken (vaak steden). Dit kan op termijn de aantrekkelijkheid van de kern Castricum ten opzichte van de andere kernen verder vergroten.</li> </ul>

## Wet- en regelgeving

Trend	Duiding	Implicaties voor Castricum
<p>Herziening woningwet</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woningcorporaties moeten zich weer focussen op hun kerntaak, het aanbieden van sociale huurwoningen. Onder andere door passend toewijzen, inkomensafhankelijke huurstijging en de 80-10-10-regel.</li> <li>Woningcorporaties trekken zich als gevolg hiervan terug uit het segment boven de aftoppingsgrenzen. Middeninkomens (met een inkomen tussen de circa € 36.798 en € 47.040) zijn hierdoor meer dan voorheen aangewezen op de vrijesectorhuur- en koopmarkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is krapte in het middensegment op de woningmarkt, in het koop- en huursegment.</li> <li>Dit is terug te zien in de woonvoorkeuren en woningopgave.</li> </ul>
<p>Scheiden wonen/zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ouderen blijven steeds langer thuis wonen. Omdat ze het zelf willen, maar ook door regelgeving (scheiding van wonen en zorg). Door het afschaffen van intramurale zorgvoorziening voor licht zorgbehoevenden neemt de vraag naar reguliere (zorg)geschikte woningen toe. Deze vraag wordt deels opgevangen in de (vrijesector)huur, maar ook in de koop.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen, (zoals patiobungalows of seniorenappartementen). Bewoners geven de voorkeur aan onderhoudsvrije woningen, voorzien van alle gemakken en eventueel in combinatie met zorg op afroep.</li> <li>Groeiende vraag naar aanpassingen van bestaande woningen, zowel verduurzaming als verbetering van toegankelijkheid en levensloopbestendigheid.</li> </ul>
<p>Afbouw hypotheekrente--aftrek en strengere financieringsvoorwaarden</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door de aanscherping van financieringsvoorwaarden voor een hypotheek kunnen huishoudens minder lenen.</li> <li>Dit zorgt er voor dat huishoudens die afhankelijk zijn van financiering (omdat zij geen eigen vermogen hebben, vaak starters) het lastiger hebben op de woningmarkt dan huishoudens met eigen vermogen (ouderen of beleggers).</li> <li>Starters zijn hierdoor meer dan voorheen toegewezen op de huurwoningvoorraad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grote vraag van starters in de woningmarkt. Zij zullen eerder in de (doorgaans meer betaalbare) bestaande woningvoorraad landen of in kleinere, nog betaalbare nieuwbouwwoningen.</li> </ul>

<sup>10</sup> CBS (2014).

## 6 Wonen welzijn en zorg

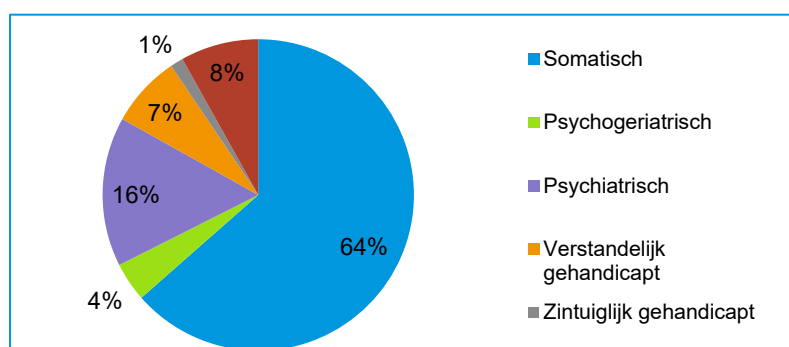
Een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg wordt de komende jaren belangrijker. Dit is het gevolg van twee ontwikkelingen. Enerzijds groeit het aantal inwoners in de leeftijd van 65 jaar en ouder. Deze leeftijdsgroep blijft langer actief en vitaal, maar bereikt gemiddeld ook een hogere leeftijd. Een hoge leeftijd gaat vaker gepaard met beperkingen, waardoor het aantal inwoners met beperkingen zal groeien.

Anderzijds streeft de overheid naar beheersing van de kosten van de zorg. Zo is de AWBZ-indicatiestelling voor het wonen in een zorg- of verpleeginstelling de laatste jaren aangescherpt, de zogenaamde extramuralisering van de zorg. De AWBZ wordt vanaf 2015 verder hervormd, en betaalt dan alleen nog de zwaarste, langdurige zorg. Daarnaast wordt met de nieuwe Wmo sterk ingezet op een betere organisatie van zorg en welzijn en op de eigen kracht van inwoners en hun sociale netwerk. De ingezette scheiding van wonen en zorg bevordert dat inwoners die zorg nodig hebben langer thuis blijven wonen. Kortom de overheid doet in toenemende mate een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van mensen en biedt alleen een voorziening aan als laatste vangnet. Het aantal inwoners in een zelfstandige woning, dat in meer of mindere mate zorg nodig heeft, neemt daardoor de komende jaren toe.

### 6.1 Extramuralisering

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Het langer zelfstandig wonen maakt deel uit van het beleid van de overheid, maar sluit ook aan bij de vraag van inwoners met een functiebeperking zelf. Veelal geldt dat zij zo lang mogelijk deel uit willen maken van de samenleving. De huisvesting moet dan wel aan een aantal eisen voldoen: afgestemd op de fysieke mogelijkheden, het kunnen terugvallen op zorg, een goed aanbod aan (welzijns-)diensten, de mogelijkheid om sociale contacten te kunnen onderhouden, voorzieningen als winkels en openbaar vervoer in de buurt en een veilige en aantrekkelijke woonomgeving. Dit vraagt om een goede afstemming tussen organisaties met een woon-, zorg- of welzijnstaak. Van belang is dat personen die vanwege psychische problemen niet in een woonwijk gehuisvest kunnen worden een goede bemiddeling krijgen zodat de juiste passende woonruimte gezocht kan worden. Volgens het meest recente Woningbehoefteonderzoek zijn er in Castricum in 2018 circa 740 personen die extramurale zorg ontvangen. Het aantal personen dat extramurale zorg ontvangt op het totaal aantal huishoudens in Castricum ligt hiermee rond de 5%. Het gaat vooral om somatische zorg. Deze groep heeft een aandeel van 64% binnen de extramurale zorggroep. Zie onderstaande figuur.

Figuur 6.1 Verhoudingen extramurale zorgbehoefte naar type in Castricum, 2018



Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

### Ontwikkeling behoefte extramurale zorg tot en met 2030

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Castricum kijken we naar de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen in Castricum. Uit onderstaande tabel blijkt dat het aandeel 65-plushuishoudens in 2030 gegroeid is tot 43% van alle huishoudens. Hierin is de vergrijzing goed terug te zien. Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen stijgt het aantal personen dat extramurale zorg nodig heeft tot circa 935 personen in 2030. Als gevolg van het groeiend aandeel 65-plussers neemt het aandeel somatische zorg binnen de totale extramurale zorgbehoefte toe van circa 64% in 2018 naar circa 70% in 2030.

Tabel 6.2 Aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Castricum 2030

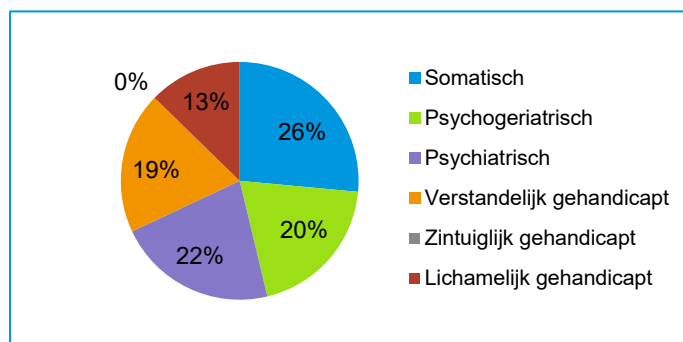
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2030	Aandeel 2030
15-25 jaar	280	2%
25-35 jaar	1.640	10%
35-45 jaar	2.360	14%
45-55 jaar	2.360	14%
55-65 jaar	3.180	19%
65-75 jaar	3.330	19%
75-85 jaar	2.740	16%
85 + jaar	1.200	7%
Totaal	17.090	100%

Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

### 6.2 Intramuraal wonen

In Castricum wonen op dit moment circa 520 personen in een intramurale zorgwoning. De leeftijd van personen in een intramurale zorgwoning loopt relatief sterk uiteen. Wel is de leeftijdsgroep 85 jaar en ouder relatief sterk vertegenwoordigd (37%) binnen de intramurale bevolking in Castricum. Splitsen we de intramurale groep uit naar type zorg, dan zien we een relatief sterke spreiding. Zo'n 26% ontvangt somatische zorg en circa 20% ontvangt psychogeriatrische zorg. Daarnaast ontvangt 22% psychiatrische zorg, 19% is verstandelijk gehandicapt en 13% is lichamelijk gehandicapt. Zie onderstaande figuur. Dit blijkt uit het meest recente Woningbehoefteonderzoek Castricum.

Figuur 6.3 Verhoudingen intramurale zorgbehoefte naar type in Castricum, 2018



Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

### Ontwikkeling behoefte intramurale zorg tot en met 2030

Op basis van Primos2017 verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Castricum tot 2030 toeneemt met circa 65 personen tot 585 personen. Een toename van 12,5%. Tegelijkertijd verandert ook de samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklasse de komende tien jaar relatief sterk. In 2030 is 46% van alle intramuraal wonende personen in Castricum 85 jaar of ouder. Op dit moment (2018) ligt dit aandeel nog op 37%. Het totale aandeel 65-plussers onder de intramurale bevolking groeit van 54% in 2018 naar 66% in 2030. Zie onderstaande tabel.



Tabel 6.4 Ontwikkeling huishoudens intramuraal Castricum 2018-2030

Rijlabels	Huishoudens 2018	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2018-2030	Aandeel 2030
0-15 jaar	10	5	-5	1%
15-25 jaar	40	50	10	8%
25-35 jaar	55	60	5	11%
35-45 jaar	40	35	-5	6%
45-55 jaar	55	20	-35	3%
55-65 jaar	45	30	-15	5%
65-75 jaar	30	45	15	7%
75-85 jaar	65	75	10	13%
85+ jaar	195	270	75	46%
Totaal	520	585	65	100%

Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018.

### 6.3 Beschermd wonen

Voor mensen die intensieve zorg behoeven en vallen in de zware zorgcategorieën, zijn er verschillende woonvormen. Naast intramuraal wonen in een verpleeghuis zijn er mogelijkheden voor beschermd wonen. Beschermd wonen wordt een taak van alle gemeenten en niet meer alleen een taak van centrumgemeenten (Alkmaar). De gemeente wordt zelf verantwoordelijk voor beschermd wonen voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische of psychosociale problematiek. In tien jaar tijd wordt, gefaseerd, een objectief verdeelmodel ingevoerd. Vanaf 2022 zijn gemeenten verantwoordelijk voor nieuwe cliënten en krijgen hiervoor de eerste middelen. De komst van deze verdere decentralisatie vraagt om afspraken tussen lokale - en centrumgemeenten over financiering en uitvoering van deze taken tot en na 2022.

Bij 'beschermd wonen' gaat het om kleinschalige woonvormen, waarbij groepjes van 6 à 8 bewoners met elk een eigen kamer rond een gezamenlijke woonkamer wonen. Er is daarbij 24-uurszorg aanwezig. Een dergelijke woonvorm is bijvoorbeeld geschikt voor psychogeriatrische patiënten (dementerende ouderen).

Voor verzorgd wonen is geen specifieke woonvorm nodig, deze woningen kunnen dus onderdeel zijn van het reguliere woningbouwprogramma, zij het dat ze wel in de nabijheid van een zorgvoorziening dienen te liggen. Voor beschermd wonen zijn specifieke woonvormen in de directe nabijheid van zorgvoorzieningen nodig.

### 6.4 Faciliteren zelfredzaamheid van bewoners

Wij willen inwoners in staat stellen om zo lang mogelijk zelfredzaam te zijn, ook als zij te maken krijgen met beperkingen. Dit willen we op de volgende wijze bevorderen en faciliteren:

- een voldoende aanbod van levensloopgeschikte woningen in alle woonkernen;
- faciliteren van mantelzorgwonen;
- het gebruik van domotica bevorderen.

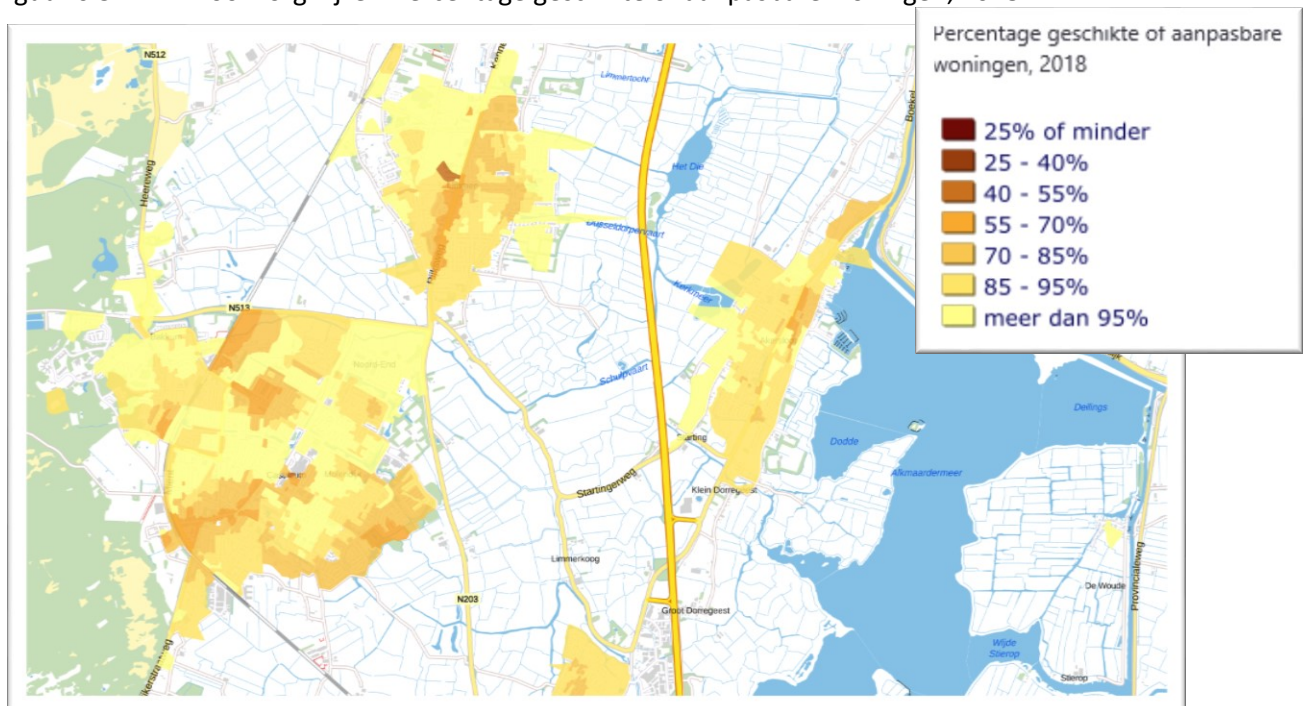
#### *Levensloop geschikte woningen*

Als gevolg van het rijksbeleid dat inwoners minder snel intramurale zorg krijgen aangeboden en anderzijds de woonwens van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen is het belangrijk dat het woningaanbod aan sluit op deze ontwikkeling. Met nieuwbouw wordt al jaren zoveel mogelijk rekening gehouden met levensloopbestendig bouwen. De grootste uitdaging ligt in de bestaande woningvoorraad. Om een beeld te krijgen van de geschiktheid van de bestaande voorraad en waar inwoners met beperkingen wonen biedt de provincie Noord-Holland een webapplicatie, namelijk de Woonzorgwijzer aan.

Steeds meer mensen met behoefte aan zorg of ondersteuning blijven zelfstandig wonen. Voor gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen is het nuttig om te weten waar deze mensen wonen zodat voorzieningen gericht worden ingezet. De Woonzorgwijzer is een webapplicatie met allerlei kaarten. De WoonZorgwijzer Noord-Holland laat zien in welke gebieden de kans groot is dat er mensen met beperkingen wonen in huizen die eigenlijk voor hen niet geschikt zijn. De wijzer is een hulpmiddel om woonbeleid en sociaal beleid af te stemmen. Hij geeft veel inzicht, maar schrijft nadrukkelijk geen oplossingen voor.

De bestaande woningvoorraad in Castricum is in de meeste buurten voor het merendeel geschikt genoeg om in te wonen. Deze woningen zijn geschikt of geschikt te maken voor de doelgroep. Voor wat betreft de huurwoningvoorraad is er meer bekend over de 'levensloopbestendigheid' dan over de koopwoningvoorraad. Ook is er meer invloed uit te oefenen op de huurwoningvoorraad. Kennemer Wonen streeft er naar om de huurwoningvoorraad geleidelijk beter toegankelijk te maken voor mensen die zorg nodig hebben.

Figuur 6.5 Woonzorgwijzer: Percentage geschikte of aanpasbare woningen, 2018



Bron: WoonZorgwijzer, Provincie Noord-Holland, <https://nh.woonzorgwijzer.info/map/noordholland>

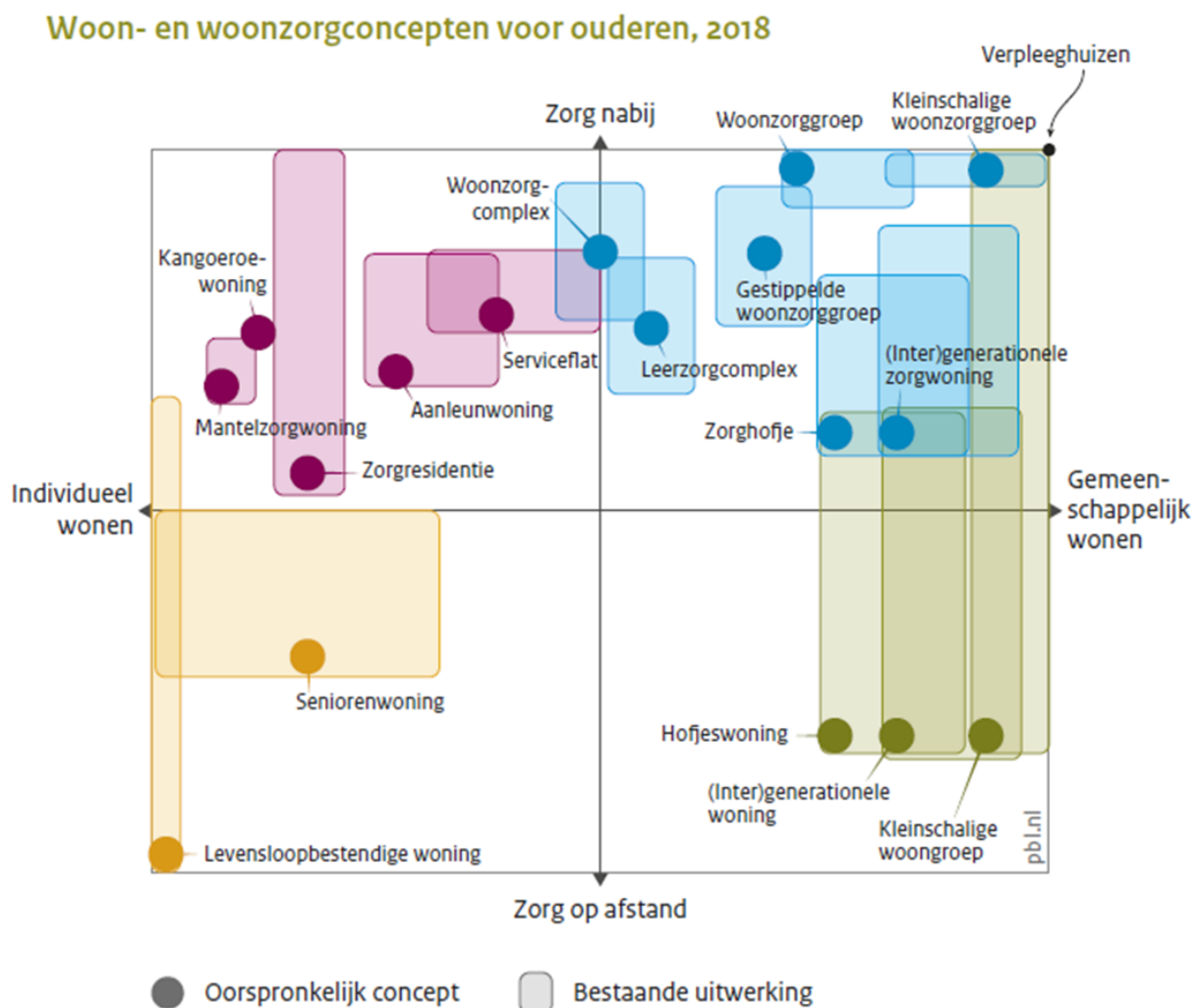
De woningcorporatie Kennemer Wonen beschikt over circa 75 woningen, die vallen in de categorie seniorenwoning (was beschut wonen vóór 1 juli 2019). Inwoners van 65 jaar en ouder hebben voorrang bij deze woningen. Verder geeft Kennemer Wonen de levensloopgeschiktheid van de appartementen aan met sterren. Hierbij is één ster niet geschikt voor inwoners met een beperking en vier sterren volledig toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Kennemer Wonen probeert zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken. Het is belangrijk om bij volledig toegankelijke wooncomplexen ook rekening te houden met stallingsplaatsen/oplaadpunten voor scootmobielen.

In de prestatieafspraken met Kennemer Wonen is afgesproken dat het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen in een vertrouwde omgeving wordt gefaciliteerd. Daarbij kunnen huurders bijvoorbeeld preventief verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.

In de praktijk blijkt dat er maar een beperkt aantal mensen echt wil of moet verhuizen. De meeste inwoners weten zich, met enige aanpassingen, prima te redden in de huidige woning en vertrouwde woonomgeving. Ook als deze eigenlijk niet geschikt is.

Door het beleid van langer thuis wonen onderstaan er steeds meer tussenvormen en neemt een andere invulling aan wonen en zorg toe. Onderstaand figuur geeft een overzicht van verschillende woonzorgconcepten. Castricum focust op zelfredzaamheid en regie op de eigen leefsituatie. In de figuur vind je deze woonvorm in het linker gedeelte van het kwadrant. Een voldoende aanbod van levensloopgeschikte woningen zal inwoners stimuleren om (tijdig) te kiezen voor een woning, die aansluit bij hun levensfase en hen in staat stelt om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Een toereikend aanbod van levensloopgeschikte woningen kan bovendien het beroep op het Wmo-budget beperken. In het kader van de Wmo heeft de gemeente momenteel de plicht om inwoners met een beperking te compenseren, zodat zij mee kunnen doen aan de samenleving. Daaronder valt het zelfstandig kunnen voeren van een huishouden. Dit kan betekenen dat woningaanpassingen, voor inwoners met een beperking, uit de Wmo worden bekostigd.

Figuur 6.6 Woon- en woonzorgconcepten



Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg.

### *Mantelzorg*

Een andere manier om inwoners met een beperking, ziekte of aandoening in staat te stellen langer zelfstandig te wonen is het faciliteren van mantelzorg. Een groot deel van de dagelijkse hulp in de thuissituatie ontvangen kwetsbare inwoners van familieleden, vrienden en andere naasten, de zogenaamde mantelzorgers. De ondersteuning van deze mantelzorgers is sinds de invoering van de Wmo een gemeentelijke taak. Voor gemeenten is de mantelzorger een onmisbare partner in het lokale zorgbeleid. Zijn/haar inzet helpt het beroep op Wmo-voorzieningen en de AWBZ te beperken of uit te stellen. Op mantelzorgwonen zijn de wettelijke bepalingen voor een goede ruimtelijke ordening van toepassing. Het is bijvoorbeeld op basis van deze regelgeving niet toegestaan, dat bij of in een hoofdwoning een extra zelfstandige woning ontstaat. Binnen de mogelijkheden die de wet ons biedt faciliteren wij het mantelzorgwonen. Mantelzorgwonen is op dit moment mogelijk in een afhankelijke woonruimte in aanbouw, uitbouw of bijgebouw. Daarnaast is er ruimte voor tijdelijke oplossingen, zoals plaatsing van een zorgkamer of een mobiele mantelzorgwoning.

Ook bij de toewijzing van sociale huurwoningen wordt nu rekening gehouden met het geven of ontvangen van mantelzorg. Dit is geregeld in de Huisvestingsverordening. De wet schrijft voor dat bij een urgentieregeling ook mantelzorgers meegenomen moeten worden als urgente woningzoekende. Via het Wmo of Keukentafelgesprek bestaat de mogelijkheid de woonbehoefte aan te geven. De vraag is dan of het nodig is dat er iets aan de huisvestingssituatie verandert om mantelzorg te geven of te ontvangen en in welke vorm de huisvesting een voorwaarde is. Uit dat gesprek blijkt of de mantelzorger urgentie krijgt, of juist de mantelzorg-ontvangende persoon. De Wmo-ambtenaar zal bepalen of er inderdaad sprake moet zijn van een 'mantelzorg indicatie' met bijbehorend zoekprofiel en stelt een preadvies op voor urgentie. Daarna zal de persoon in kwestie zelf urgentie moeten aanvragen en na toekenning zelf moeten reageren op het SVNK-woningaanbod.

De definitie van mantelzorg die hierbij gebruikt wordt is overeenkomstig artikel 1.1.1 Wmo 2015: *Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.*

### *Domotica en zorg*

Technologische ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg kunnen in potentie een groot effect hebben op hoe en hoe lang mensen met een zorgbehoefte thuis kunnen blijven wonen. Doel hierbij is het verbeteren van de kwaliteit van de zorg, het verlagen van de werkdruk en de kosten in de zorgsector en verlenging van de periode waarin zorgbehoevenden nog thuis kunnen blijven wonen. Het gaat op dit moment bijvoorbeeld om sensoren die meten of iemand (rustig) slaapt, slimme camera's, bewegingssensoren of een draadloze alarmknop die cliënten bij zich kunnen dragen en waarmee ze hulp op afstand kunnen inschakelen. Naar verwachting groeien de mogelijkheden op dit gebied de komende jaren. Deze mogelijkheden bieden kansen, maar er moet altijd goed worden afgewogen of nieuwe middelen inderdaad bijdragen aan de doelen (betere kwaliteit, lagere lasten en kosten) en worden geaccepteerd door zowel de zorgbehoevenden als de zorgverleners. De gemeente Castricum kan samen met de zorgpartijen binnen de gemeente de ontwikkelingen op dit gebied monitoren en toepassingsmogelijkheden verkennen.

## 7 Specifieke doelgroepen

### 7.1 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

We spreken van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als particulieren in groepsverband een bouwkegel met woonbestemming verwerven. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Het collectief heeft de volledige juridische zeggenschap over en verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Particuliere opdrachtgevers bouwen dus niet voor "de markt", dat wil zeggen voor de verkoop of huur, maar voor eigen gebruik.

Voor de woonconsument staat CPO voor betaalbaarheid, voor grotere betrokkenheid bij de woonomgeving, voor eigen initiatief, voor profiteren van elkaars kennis en ervaring en voor maximale zeggenschap over de woning. Dit klinkt erg mooi, maar CPO is voor alle betrokken partijen vaak een ingewikkeld proces. De aanpak is zeer bewerkelijk. Men moet samen met de overige deelnemers in het collectief keuzes maken en moet zich daarom actief verdiepen in de vele juridische, financiële en bouwkundige regels en voorschriften. Daarnaast vereist zelf bouwen meer persoonlijke inzet, eigen tijd, goede onderlinge verhoudingen, doorzettingsvermogen en energie. Zonder deskundigheid of begeleiding is dit bijna onmogelijk. Over het algemeen kunnen met betrekking tot CPO de onderstaande hoofddoelstellingen worden onderscheiden:

- Realiseren van een woongroep of leefgemeenschap (gezamenlijke ruimte / activiteiten). Dit zijn vaak groepen met een bepaalde levensvisie of gemeenschappelijke identiteit;
- Het behalen van kostenvoordelen om zo bijvoorbeeld betaalbare woningen te realiseren;
- Het bieden van maximale zeggenschap om bijvoorbeeld woningen met een hoge mate van duurzaamheid of energiezuinigheid te realiseren.

#### *Subsidiemogelijkheden*

De provincie Noord-Holland heeft van het Rijk financiële middelen ontvangen om CPO-projecten te stimuleren. De provincie heeft een handboek voor gemeenten opgesteld en een regeling in het leven geroepen om CPO-projecten in de startfase financieel te ondersteunen. Als aan de voorwaarden van de provincie wordt voldaan kan de stichting of vereniging bij de provincie Noord-Holland subsidie aanvragen voor:

- het oprichten van de stichting of vereniging;
- voor het gezamenlijk inhuren van een of meer onafhankelijke externe deskundigen voor de centrale coördinatie of procesbegeleiding bij het voorbereiden en opstellen van bouwplan en ontwerp.

#### *Randvoorwaarden*

In principe steunen wij initiatieven rond CPO, maar onze rol als gemeente is hierin faciliterend. Een collectief is zelf verantwoordelijk voor het vinden van bouwgrond. Als de bouwgrond gemeentelijk eigendom is dingen zij mee met eventuele andere gegadigden en zal er een marktconforme grondprijs worden gehanteerd.

Om een CPO project succesvol te laten verlopen zien wij graag dat de voortgang en de continuïteit van het woningbouwproject zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Hiertoe moeten de toekomstige bewoners een rechtspersoon (stichting of vereniging) op richten om gezamenlijk als opdrachtgever op te kunnen treden. Daarnaast is het belangrijk (maar niet noodzakelijk) dat de stichting of vereniging

een achtervang heeft. Zoals bijvoorbeeld een corporatie. De procesbegeleiding moet worden verzorgd door een onafhankelijke externe adviseur.

## 7.2 Tiny Houses

Door veranderende maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen neemt de vraag naar Small living toe. Small living is een koepelbegrip en richt zich op de grote toename aan een- en tweepersoons huishoudens, flexibilisering van de samenleving, veranderende leefpatronen en technologische ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de trend dat mensen minder waarde hechten aan veel ruimte. De beschikbaarheid en bereikbaarheid van voldoende voorzieningen zorgt dat een woonruimte niet per definitie aan alle behoeften moet kunnen voorzien.

Een tiny house is een relatief nieuwe woonvorm met een duidelijke filosofie / levenswijze. Kleine volwaardige vrijstaande woningen van maximaal 50m<sup>2</sup> vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Er zijn twee soorten Tiny Houses te onderscheiden:

- Met een vaste fundering op een vaste plek - waar ze permanent blijven staan. Op grond waar de bestemming wonen op zit.
- Verplaatsbaar, zoals bijvoorbeeld de Tiny House op wielen. Zij staan vaak op braakliggende terreinen waar de bestemming tijdelijk in wonen wordt gewijzigd.

In beide vormen wonen de bewoners permanent in hun huisjes en hebben ze in een inschrijving in het Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun Tiny Houses staat. Daarnaast moet het huis gebouwd zijn met als doel te functioneren als primaire woning met een maximaal woonoppervlak (inclusief verdiepingen/lofts) tot 50 vierkante meter en de woning moet grondgebonden zijn.

Small living kan zelfbouw of prefab zijn. Over het algemeen wordt alleen de zelfbouw als Tiny House gezien. Zodra er sprake is van prefab gaat het over het algemeen meer over goedkope woonruimte in plaats van een levenswijze.

*Zelfbouw (Tiny House)* De doelgroep is doorgaans ondernemend en onafhankelijk. Een vooropgezette product-marktcombinatie werkt voor deze doelgroep niet. Ruimte voor eigen initiatief, duurzaamheid en flexibiliteit zijn de belangrijkste voorwaarden om de zelfbouwers hun eigen project te laten slagen. De kenmerken zijn over het algemeen, zelfbouw, ideologisch, grote variatie aan woningen, kosten: €20.000,- / €30.000,-, lage dichtheid, grotendeels zelfvoorzienend, geen aansluiting op nutsvoorzieningen, zeer tijdelijk (2-5 jaar), ondernemend, grondgebonden, onafhankelijk en flexibiliteit. De doelgroep is relatief klein en divers en wordt deels bepaald door een bepaalde levenswijze (klein, duurzaam, weinig bezit).

*Prefab* De prefab-woningen worden in de fabriek gebouwd en op locatie afgemonteerd. De plaatsing neemt slechts 1 à 2 dagen in beslag. Hierdoor is de kwaliteit van de woning beter gewaarborgd en is er minder overlast voor omwonenden. De vormgeving van de woningen is gestandaardiseerd. Hierdoor is de ruimtelijke afwisseling minimaal, maar de productietijd relatief laag. De kenmerken zijn over het algemeen: corporatie of ontwikkelaar bouwt de woningen, gestandaardiseerd ontwerp, kosten: €70.000,- / €100.000,-, kleinere kavels, pragmatisch, rationeel, zelfvoorzienend is geen primair doel, aansluiting nutsvoorziening is aanwezig, tijdelijk (10 jaar) en flexibiliteit. Over het algemeen wordt deze woonvorm niet aangeduid als Tiny Houses.

De doelgroep voor de prefab woningen is groter dan die van Zelfbouw (Tiny Houses), namelijk: een- of tweepersoonshuishoudens, starters en vergunninghouders. Daarnaast is de keuze voor een prefab-woning eerder een pragmatische dan ideologische keuze. Zie paragraaf 9.7 tijdelijke flexibele woonvormen.

Het Bouwbesluit 2012 geeft kwaliteitsambities weer, mede gericht op de bescherming van mensen tegen te kleine woningen. Voor particuliere bouw zijn de voorschriften afwijkend, gebaseerd op de gedachte dat particuliere bouwers zelf controle op het bouwproces uitoefenen om de kwaliteit van hun woning te waarborgen. De ondergrens aan kwaliteitseisen is daarom voor deze categorie lager. Daarnaast zijn er versoepelde eisen voor tijdelijke bouwwerken en worden er geen eisen gesteld aan aankleding en inrichting. Bijvoorbeeld: een slaaploft kan ook een hoogslaper zijn, welke geldt als inrichting. Door meervoudig ruimtegebruik en slimme opbergssystemen toe te passen kan men tot een toepasbare gelijkwaardigheidsargumentatie komen. De uitgifte van grond voor tiny houses gebeurt vaak door middel van een erfpachtconstructie. De canon kan voor een bepaalde periode vastgesteld worden, bijvoorbeeld voor 10 jaar. Gelijk met de tijdelijke vergunning.

### 7.3 Huisvesten van Europese arbeidsmigranten

Afgelopen jaar hebben de gemeenten in De Kop van Noord-Holland, gemeente Opmeer en provincie Noord-Holland, met ondersteuning vanuit het Ontwikkelingsbedrijf NHN, gewerkt aan het verkrijgen van beter inzicht in de problematiek rondom de huisvesting van buitenlandse werknemers. Dat heeft intussen geleid tot een beter beeld van de kwantitatieve behoefte in de betrokken gemeenten. De huisvesting van buitenlandse werknemers is een complexe opgave die nauwe samenhang vertoont met de dossiers wonen, agri, handhaving, openbare orde & veiligheid, verblijfsrecreatie en het sociale domein. Reden genoeg om nu te komen tot een integrale benadering, waarbij er gekeken wordt naar structurele oplossingen op het niveau van de regio Holland Boven Amsterdam.

De gemeenten in Regio Alkmaar zijn met elkaar in gesprek om meer inzicht te krijgen in de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de ervaringen die de gemeenten in De Kop van Noord-Holland hebben opgedaan. Om inzicht te krijgen in de omvang van de problematiek hebben de gemeenten in Regio Alkmaar inmiddels al een start gemaakt met het inschrijven van buitenlandse werknemers in de 'basisregistratie personen' (BRP) volgens het Westlands model.

### 7.4 Vergunninghouders

De gemeenten in Nederland zijn verplicht een bepaald aantal mensen met een verblijfsvergunning (vergunninghouder) te huisvesten. De gemeente Castricum geeft geen urgenties voor sociale huurwoningen meer af voor vergunninghouders. Vergunninghouders worden door de gemeente bemiddeld en zoveel mogelijk gehuisvest in tijdelijke woonruimte. Hiertoe zet Castricum extra in op het zoeken naar locaties en het realiseren van tijdelijke woningen voor vergunninghouders en andere urgente woningzoekenden. Zie hiervoor paragraaf 8.7 Tijdelijke flexibele woonvormen.

Tabel 7.1 Taakstelling vergunninghouders (in personen) Castricum

2016	2017	2018	2019
88	47	50	26

### 7.5 Woonwagenbewoners

Het Rijk heeft aangegeven dat zij verwacht dat gemeenten beleid ontwikkelen op het gebied van woonwagenstandplaatsen. Dit is onder andere naar aanleiding van rapporten van de Nationale Ombudsman en uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens. Woonwagenbewoners hebben eind 2018 in enkele regiogemeenten actie gevoerd om aandacht te vragen voor hun leefstijl en woonwensen. Zij hebben gemeenten gevraagd om meer standplaatsen te realiseren.

De gemeenten in Regio Alkmaar willen vastleggen hoe zij omgaan met de vraag naar woonwagenstandplaatsen. Zij willen ook locaties inventariseren voor de realisatie van extra standplaatsen.

Daartoe zal opdracht tot onderzoek en advies over woonwagenstandplaatsen gegeven worden. De verwachting is dat dit onderzoek medio 2020 gereed is.

Castricum heeft 13 woonwagenstandplaatsen op de locatie de Bloemen. De grond is in eigendom van de gemeente.



## 8 Verduurzamen van bestaande woningvoorraad

De Nederlandse overheid wil klimaatverandering tegengaan en stelt daarom het doel dat Nederland in 2030 de CO<sub>2</sub> productie met 49% reduceert en in 2050 met 95% t.o.v. 1990. Om deze doelstelling te realiseren heeft het kabinet de Klimaatwet in mei 2019 vastgesteld. Deze wet verankert de wijze waarop het Nederlandse klimaatbeleid invulling geeft aan de Overeenkomst van Parijs.

Voor woningen betekent dit dat alle woningen dan los zijn van het gas (nieuwbouwwoningen zijn dit al sinds de wet Voortgang Energietransitie inging op 1 juli 2018). Om dit doel te behalen is het noodzakelijk om bestaande woningen beter te isoleren. Tenslotte nemen woningen in Castricum een groot deel van het energieverbruik voor hun rekening (vaak meer dan 40 %). Verwarmen van de woning maakt hier het merendeel van uit. Castricum streeft voor de woningen in de bestaande voorraad naar tenminste een B-label (energie-index 1,06-1,30). Woningen met een slechte energetische kwaliteit (E-, F- of G-label, d.w.z. energie-index 2,01 of hoger) zouden twee labels of meer hoger moeten scoren. Maatregelen kunnen zijn isoleren (dak, gevel, vloer, glas, naden en kieren), zuinige installaties voor verwarming en warm water, en de toepassing van zonneboiler en zonnepanelen.

Isolatiemaatregelen vragen om een investering. Gelukkig leidt het tot lagere woonlasten. Met de stijgende energieprijzen gaat het daarbij om een substantieel aandeel in de totale woonlasten. De isolatiemaatregelen betreffen maatregelen die zich relatief snel terugbetalen, de zogenaamde ‘no-regret’ maatregelen. Een grootschalige toepassing en gebouwgebonden financiering maakt de toepassing van isolatie nog aantrekkelijker. De gemeente Castricum zal beide aspecten in de aankomende jaren stimuleren. Naast het isoleren van de woningen zal tot 2050 wijkgericht wijken worden aangesloten op duurzame vormen van verwarmen zoals all-electric, warmtenet en een klein deel biogas.

Alle sociale huurwoningen van Kennemer Wonen zijn voorzien van een energie-index (voorheen het energielabel. De huidige gemiddelde energie-index van de huurwoningen is 1,39 (april 2019). Kennemer Wonen heeft in de Prestatieafspraken opgenomen dat zij streeft naar een gemiddeld B-label voor haar woningen in 2022. Dit wordt naar verwachting gehaald.

Verder faciliteert en stimuleert de gemeente haar inwoners om meer gebruik te maken van duurzame energie, bijvoorbeeld via de zonatlas en samen met partijen als CALorie en gespecialiseerde bedrijven zonnepanelen en woningisolatie bij inwoners onder de aandacht brengen.

In aanvulling en navolging op het bovenstaande vinden onderstaande concrete activiteiten plaats.

### *Klimaat adaptatie*

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. De gemeente Castricum neemt maatregelen op openbaar terrein maar kan het effect van klimaatverandering niet alléén opvangen. Ongeveer de helft van de buitenruimte is openbaar terrein en de andere helft is particulier terrein. Inwoners kunnen bij de gemeente Castricum subsidie aanvragen voor het inrichten van een regenwatertuin.

### *Energietransitie: Op weg naar aardgasvrij*

De rol van aardgas neemt af in de toekomst. Gemeenten moeten uiterlijk eind 2021 een transitievisie warmte vaststellen. Hierin is een tijdspad vastgelegd wanneer wijken worden verduurzaamd en van het aardgas afgaan. Dit betekent dat ook de gemeente Castricum grootschalig en planmatig aan de

slag gaat met de verduurzaming en het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. In deze enorme transitie waarin landelijk uiteindelijk alle 8 miljoen gebouwen geen aardgas meer gebruiken, geïsoleerd worden en voorzien worden van duurzame energie krijgt de gemeente de regierol.

#### *Wijkaanpak energiebesparing*

Jaarlijks vinden er voor een aantal wijken in de gemeente Castricum verschillende informatieavonden plaats om buurtbewoners verschillende energiebesparende maatregelen onder de aandacht te brengen.

#### *Advies over duurzaam (ver)bouwen*

Het Duurzaam Bouwloket biedt onafhankelijk en gratis advies over duurzaam (ver)bouwen, zonnepanelen, zonneboilers en het besparen van energie. Dankzij slimme, duurzame maatregelen kunnen inwoners energie besparen en de woonlasten verlagen. Op de website van het Duurzaam Bouwloket staan ook handige tips voor kleine ingrepen en op deze website staat ook een subsidiecheck waar inwoners kunnen kijken welke subsidies en regelingen er zijn.

#### *Zonnepanelen en zonneboilers*

Voor inwoners met een ongeschikt dak om zonnepanelen te plaatsen zijn er regelmatig projecten waarbij inwoners gezamenlijk mee kunnen doen. Daarnaast bieden verschillende energieleveranciers mogelijkheden om mee te doen in opwekkingsprojecten van duurzame energie. Bijvoorbeeld met aandelen in een windmolen of zonneweide.

Voor inwoners met een geschikt dak voor zonnepanelen worden er regelmatig collectieve inkoopacties gestart voor energiebesparende maatregelen. Vanaf september 2019 kunnen woningeigenaren subsidie aanvragen voor energiebesparende maatregelen via de website Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

#### *Circulair bouwen*

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Circulair bouwen wordt steeds belangrijker. Het rijk werkt op dit moment met diverse partners aan de vorming van de Transitie-agenda Circulaire Economie in de Bouw. Stapsgewijs gaan we naar een circulaire bouweconomie. Al vanaf 2020 moet alle nieuwbouw bijna energieneutraal zijn. In 2030 moet de bouw met 50 procent minder grondstoffen toe (ten opzichte van 1990) en in 2050 is honderd procent circulair bouwen de norm. Hierover zijn bindende afspraken gemaakt in het Grondstoffenakkoord en de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie.

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) becijfert de milieu-impact van alle materialen waaruit een gebouw bestaat. Het is een wettelijke maatstaf voor duurzaam bouwen. De MPG is ook de maatstaf voor circulair bouwen en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Een MPG-berekening becijfert de milieu-impact van alle materialen en installaties die in een gebouw worden toegepast gedurende alle levensfasen. De milieu-impact wordt uitgedrukt in een waarde per vierkante meter per jaar. Hoe lager de MPG, hoe kleiner de milieu-impact.

## 9 Woningbouwbeleid

Bij de nieuwbouw van woningen moeten we een kwaliteitsslag maken en inwoners de mogelijkheid bieden om door te stromen naar een beter passende woning. Door (nultreden) woningen te bouwen in het betaalbare middensegment en hogere prijssegmenten kan de meeste doorstroming worden gerealiseerd. Zo komen in de bestaande woningvoorraad ook goedkope woningen beschikbaar voor bijvoorbeeld starters. Daarmee verschuift de aandacht in het woonbeleid van nieuwbouw voor starters naar doorstroming voor starters.

Woningzoekenden zijn het meest gebaat bij doorstroming waardoor een hele verhuisketen op gang komt. Iedere verhuizing biedt de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij de woonwensen van de woonconsument. De omvang en samenstelling van de jaarlijkse nieuwbouwproductie heeft een sterke invloed op de doorstroming in Castricum. Een vuistregel is dat iedere nieuwbouwwoning drie verhuizingen tot gevolg heeft. Ook de slaagkans voor een sociale huurwoning neemt toe als er meer woningen worden gebouwd. Door doorstroming komen er immers ook huurwoningen beschikbaar. Nieuwbouw zorgt voor de doorstroming. Behalve als een nieuwbouwwoning wordt bezet wordt door een starter, want die laat geen woning achter voor een ander huishouden.

### 9.1 Doorstroombeleid

Door doorstroming op de woningmarkt te bevorderen komen er meer sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep. In samenwerking met Kennemer Wonen is bekeken welke mogelijkheden er zijn om doorstroming in de sociale huursector te bevorderen door “scheefwoners” van sociale huurwoningen te verleiden om te verhuizen naar een voor hen meer passende woning. In de praktijk blijkt dat het voor oudere bewoners van een eengezinswoning moeilijk is om een appartement met gelijke woonlasten te vinden. Ook doorstroming binnen de sociale huursector is daarom van belang. Vanaf 1 juli 2019 is een maatregel ‘doorstroming faciliteren’ in de huisvestingsverordening opgenomen en de implementatie van doorstroming binnen de sociale huursector volgt in het najaar 2019.

Zoals in het Woningbehoefteonderzoek Castricum is geconstateerd wordt de doorstroming in de woningvoorraad de komende jaren belemmerd doordat de gewenste woningen niet beschikbaar komen. Deze woningen zitten voor een groot deel in de bestaande voorraad, maar omdat maar zeer beperkte doorstroommogelijkheden zijn naar duurdere woningen (worden te weinig gebouwd) kunnen deze huishoudens geen wooncarrière maken. Mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen zijn:

- Toevoegen van (betaalbare) koopwoningen en vrije sector (midden) huurwoningen;
- Bij nieuwbouw koopwoningen voorrang te geven aan huurders van Kennemer Wonen;
- “Scheefwoners” van sociale huurwoningen te verleiden om te verhuizen naar een passende woning. In de Huisvestingsverordening is een bepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt de doorstroming te faciliteren door voorrang te geven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is. De bepaling kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor de verhuizing van senioren (van groot naar beter) of grote gezinnen (van klein naar beter).

### 9.2 Sociale woningbouw

In de Regionale Woonvisie 2013-2020 is afgesproken om minimaal 30% sociale woningbouw in Regio Alkmaar te realiseren. Deze afspraak is het resultaat van het Laagland onderzoek uit 2009. Hieruit blijkt dat, met een toevoeging van 30% sociale woningbouw, de regio over voldoende goedkope woningen voor de lagere inkomens beschikt. Uit het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018 (Stec groep 2018) blijkt ook dat de behoefte aan sociale woningen in Castricum rond de 30% ligt.

Het is de taak van de overheid om te zorgen voor de kwetsbare groepen in de samenleving. Daarom is het van belang om ons te richten op hoeveel sociale huurwoningen er werkelijk nodig zijn en ook te kijken naar waar de behoefte ligt binnen de groep sociale huurwoningen. De Prestatieafspraken met corporaties zijn het geëigende middel om dit vast te leggen. Hoewel het Woningbehoefteonderzoek van Stec groep aangeeft dat op de langere termijn de behoefte aan sociale huurwoningen afneemt gaat dit de komende 10 jaar nog niet op. Volgens het Companen onderzoek uit 2019 zijn er de komende 10 jaar nog circa 215 extra sociale huurwoningen nodig. Uit hoofdstuk 4 werd duidelijk dat op korte termijn ongeveer 30% van de inwoners een voorkeur heeft voor een huur-, dan wel koopwoning in het sociale segment.

Voor de gemeente Castricum gaan we voor nieuwbouw uit van een percentage van 30% aan sociale woningbouw. Argumenten daarvoor zijn:

- Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekenden weinig keuzemogelijkheden; de doelgroep voor sociale huur kan kiezen voor respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,8 (grens doelgroep sociale huur) woningen.
- De stijging van de huizenprijzen resulteert in een kleinere voorraad woningen met een huizenprijs lager dan € 239.000 (categorie 2);
- Uit tabel 5.6 de korte en langetermijnvraag en advies nieuwbouwprogramma naar segment, wordt duidelijk dat op korte termijn er een behoefte is aan woningen in het sociale segment (vooral omdat er nu sprake is van grote krapte op de woningmarkt).
- Recente marktgegevens (Woningmakers) laten een grote druk op het goedkope / betaalbare segment zien.

### 9.3 Vereveningsfonds

De raad van de gemeente Castricum heeft op 24 maart 2011 besloten regels te stellen aan de afdracht en onttrekking van gelden aan de egaliseringsreserve sociale woningbouw (later omgedoopt in fonds sociale woningbouw). De gelden die onttrokken worden uit dit fonds zijn voor het onrendabele deel van de sociale woningbouw bestemd of komen rechtstreeks ten gunste van het exploitatietekort. Voor de precieze regels verwijzen wij naar de regels Egaliseringsreserve sociale woningbouw 2019.

In het kort komt de regeling op het onderstaande neer:

#### *Afdracht*

Bij nieuwbouwplannen met meer dan twee woningen, waarbij minder dan 25% in de sociale sector wordt gebouwd, dient € 30.000 per niet gerealiseerde sociale woning door de ontwikkelaar betaald te worden aan de egaliseringsreserve sociale woningbouw. Vanaf 2020 wordt dit bedrag (€ 30.000,-) jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijs-indexcijfer Alle Huishoudens van het CBS en afgerond op € 100,-. Bij bouwplannen waar sprake is van sloop en nieuwbouw gelden afwijkende regels.

#### *Onttrekking*

De bijdrage uit de reserve is voor het onrendabele deel van sociale woningbouw bestemd en komt rechtstreeks ten gunste van het exploitatietekort sociale woningbouw. De bijdrage wordt bepaald door maatwerk, waarbij de beslissingsbevoegdheid voor de onttrekking bij de raad ligt.

Daarnaast zijn bijdragen uit de reserve bijvoorbeeld ook mogelijk voor de dekking van de gemeentelijke kosten i.v.m. het verstrekken van alternatieve sociale huisvesting.

### 9.4 Starterslening

De gemeente Castricum hanteert de Starterslening. Met de Starterslening kan op een verantwoorde manier nét dat beetje extra geleend worden, waardoor een starter toch een huis kan kopen. De Starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat bij de bank geleend kan worden. De Starterslening is dus een aanvulling van de gemeente op de eerste hypotheek.

Voorwaarden:

- De woning staat in de gemeente Castricum;
- De starterslening wordt alleen verstrekt met een hypotheek van NHG;
- De koopsom voor een bestaande of nieuwe woning is niet meer dan € 290.000,- kosten koper (inclusief meerwerk, verbeterkosten en duurzaamheidsinvesteringen);
- De lening bedraagt niet meer dan 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000; Zonder de starterslening kan de woning niet gekocht worden;
- Aflossing van de starterslening is op ieder moment mogelijk en altijd boetevrij;
- De aanvrager moet bij de gemeente Castricum geregistreerd staan als een woonachtige verblijfsgerechtigde persoon, die op het moment van de aanvraag minimaal een jaar zelfstandig een huurwoning bewoont of minimaal een jaar inwonend is.

### 9.5 Middenhuur

Er is een groep huishoudens (die qua leeftijd en huishoudensamenstelling zeer divers is) die net geen beroep meer kan doen op de sociale huursector. Deze groep heeft drie mogelijkheden:

1. Een woning huren van een verhuurder die geen woningcorporatie is. Circa 9% van de woningen in Castricum valt in deze categorie.
2. Een corporatiewoning in de vrije sector huren. Kennemer Wonen verhuurt in 2018 in Castricum 4% van haar voorraad in de vrije sector. Daarnaast mag jaarlijks maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019) en 10% naar de hogere inkomens (nieuwe Woningwet per 1 juli 2015).
3. Een betaalbare woning kopen. Op dit moment is het aanbod aan betaalbare woningen zeer beperkt.

Deze groep huishoudens die tussen wal en schip valt (net te veel verdienen voor een sociale huurwoning en door het beperkte aanbod geen goedkope / betaalbare koopwoningen kunnen krijgen) heeft belang bij huurwoningen in de vrije sector. Volgens het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018 wenst 11% van de inwoners een vrije sector huurwoning. Met name in het segment met een huur van € 710 tot € 950. Door de realisatie van middenhuurwoningen komt doorstroming op gang en biedt dit ruimte aan woningzoekende om op de huurwoningmarkt een woning te vinden. Op deze manier komen sociale huurwoningen vrij die onder andere bewoond worden door huurders met een te hoog inkomen.

### 9.6 Woonfraude

Er zijn nog steeds veel mensen die er begrip voor hebben, dat (sociale) huurwoningen worden onderverhuurd. Mensen die niet volgens de reguliere weg een kans maken op een woning verdienen toch ook een dak boven hun hoofd? Ook al biedt een huurder bij het beschikbaar stellen van zijn woning alleen maar de helpende hand aan een vriend of kennis of aan zijn kinderen en houdt hij er geen geld aan over, het blijft woonfraude.

De gemeente Castricum maakt zich er hard voor dat sociale huurwoningen worden toegewezen aan de reguliere woningzoekenden. Iemand die zijn woning onderverhuurt verhindert dat deze beschikbaar komt voor de aan de beurt zijnde woningzoekende die daar vaak jaren op heeft moeten wachten. Hoe meer er wordt onder- en doorverhuurd, hoe langer ook de wachtlijsten van woningzoekenden. Onder- en doorverhuur hebben niet alleen gevolgen voor het systeem van eerlijke woonruimteverdeling dat ermee wordt doorkruist; de leefbaarheid, veiligheid en de sociale cohesie in een buurt kunnen er ook door worden aangetast. Woonfraude hoort daarom te worden bestreden.

Kennemer Wonen heeft er voor gekozen om onderverhuur en andere vormen van onrechtmatig gebruik van (schaarse) woningen aan te pakken. Door de aanpak van woonfraude wilt Kennemer Wonen 25 woningen vrij krijgen in het hele werkgebied.

### 9.7 Tijdelijke flexibele woonvormen

Naast het versnellen van de woningbouwproductie en het zoeken naar nieuwe locaties zet de gemeente Castricum ook in op tijdelijke flexibele woonvormen voor de huisvesting van diverse doelgroepen. Hiertoe doet Castricum mee aan twee pilots van het ministerie van BZK in het kader van de Stimuleringsaanpak Flexwonen. Flexwonen biedt een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben maar daar niet jaren op kunnen wachten, de 'spoedzoekers'. Nagenoeg is iedereen weleens spoedzoeker geweest of kent iemand die spoedzoeker is. Denk aan een collega of familielid dat net gescheiden is of aan iemand die terugkomt van een studie in het buitenland en wel een nieuwe baan maar nog geen woning heeft. Flexwonen kan dan uitkomst bieden. Dit geldt ook voor starters, (internationale) studenten, mantelzorgers die tijdelijk op een ander plek moeten wonen om een dierbare tot steun te kunnen zijn, vergunninghouders, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, mensen met een nieuwe baan in een andere stad en bijvoorbeeld voor expats en arbeidsmigranten.

*Digitaal platform: [www.spoedzoekers.nl](http://www.spoedzoekers.nl)*

Via het Startup in Residence (SiR) programma is BZK op zoek gegaan naar innovatieve oplossingen voor diverse maatschappelijke vraagstukken. Een van de challenges waar startups een oplossing voor konden bedenken is het vraagstuk spoedzoekers op de woningmarkt. Inmiddels is de winnende startup aan de slag gaan met de bouw van een digitaal platform. De bedoeling is via het digitaal platform informatie samen te brengen over de vraag naar flexwonen (hoeveel spoedzoekers zijn er in de gemeente, wat zijn hun woonwensen, welke ondersteuningsbehoefte is er, etc.) en het potentieel aanbod (aan welke eisen moeten woonoplossingen voldoen, wat zijn potentiële locaties, welke vorm van beheer is gewenst, welke financieringsmogelijkheden zijner, etc.). De achterliggende veronderstelling is dat de realisatie van flexwoningen versneld kan worden, als deze informatie in een vroeg stadium bij elkaar wordt gebracht en door partijen wordt gedeeld. Het platform wordt in drie gemeenten beproefd en bij gebleken succes kan het breder worden uitgerold. Daarmee krijgt de makel- en schakelfunctie een structureel karakter.

*Pilots flexibele asielopvang en flexwonen*

Eind 2018 is in het kader van de Integrale Migratieagenda drie miljoen euro beschikbaar gesteld om via ongeveer tien pilots te experimenteren met flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen die de aansluiting tussen asielopvang, huisvesting en integratie moeten verbeteren. Te denken valt aan het tijdelijk en gemixt huisvesten van verschillende doelgroepen waardoor flexibele huisvestingscapaciteit ontstaat en aan op- en afschaalbare opvangoplossingen in de buurt van de gemeente van uitplaatsing zodat al tijdig met de integratie kan worden gestart. De effecten van de pilots worden geëvalueerd op maatschappelijke aspecten (kansen voor integratie, arbeidsparticipatie, taalverwerving etc.) evenals meer bedrijfsmatige aspecten (organisatie, financiering, etc.). De uitvoering van de pilots wordt momenteel voorbereid door BZK, JenV en COA in samenwerking met IPO en VNG. De verwachting is dat de eerste pilots in 2019 starten. Onder meer de gemeenten Rotterdam, Haarlemmermeer en Castricum nemen deel.

### 9.8 Beleid tegen speculatie: overwinstregeling

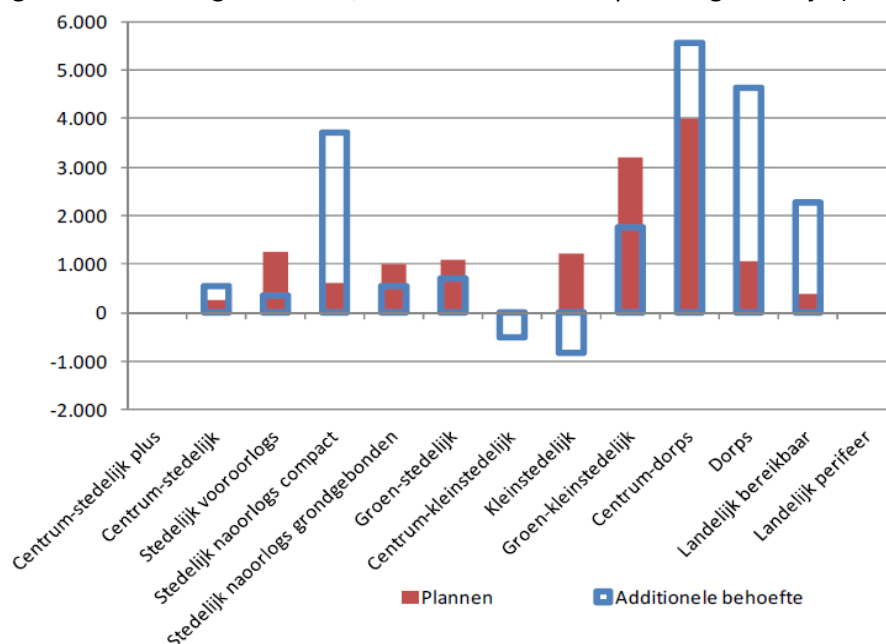
Het tegengaan van speculatie door de gemeente is alleen gerechtvaardigd bij woningbouw die door inzet van een niet-marktconforme grondprijs en / of subsidies tot stand is gekomen. De gemeente Castricum hanteert een overwinstregeling, waarbij de bewoner bij verkoop van de nieuwe woning

binnen de termijn van vijf jaar het verschil tussen de oorspronkelijke koopprijs en de verkoopprijs moet afdragen. Voor elk jaar dat na de eerste bewoning is verstreken wordt 20 procent minder van de overwinst in rekening gebracht. Er is hierbij geen sprake van een boete, maar van een winstafroaming. Bij verkoop wordt de woning verkocht tegen marktprijs. Deze marktprijs bepaalt de hoogte van de afdracht aan de gemeente. Bij twijfel of de woning wel tegen marktprijs wordt verkocht kan de gemeente een onafhankelijke taxateur inschakelen. Een looptijd van vijf jaar is effectief genoeg om de echte speculanten buiten de deur te houden. De overwinstregeling kan alleen ingezet worden bij koopwoningen in categorie 1 en 2. Bij de hogere categorieën worden de woningen immers tegen een marktconforme prijs verkocht. De door de gemeente ontvangen gelden uit de overwinstregeling komen ten goede aan het Vereveningsfonds.

## 9.9 Vraaggestuurd bouwen

De provincie Noord-Holland streeft ernaar dat inwoners zoveel mogelijk kunnen wonen op de plek van hun voorkeur. Daarom heeft de provincie in 2012 een onderzoek naar vraaggestuurd bouwen laten uitvoeren. In dit onderzoek wordt nagegaan of de beschikbare plancapaciteit naar woonmilieu aansluit op de woningbehoefte. Er blijkt in Regio Alkmaar met name behoefte aan de woonmilieus stedelijk naorlogs compact (Alkmaar), centrum-dorpse (waaronder Castricum), dorps (waaronder Limmen en Akersloot) en landelijk bereikbaar (waaronder De Woude). Voor deze woonmilieus zijn er onvoldoende plannen.

Figuur 9.1 Regio Alkmaar, Additionele fricties op de lange termijn (tot 2040)



Bron: Onderzoek vraaggestuurd bouwen, provincie Noord-Holland, 2012

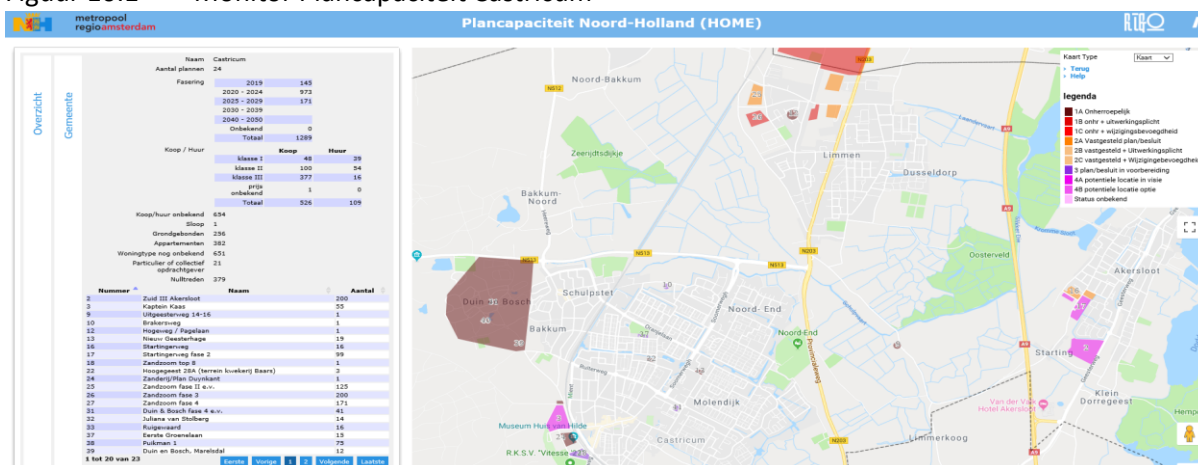
De gemeente Castricum kent drie woonmilieus, namelijk centrum dorps; dorps; en landelijk bereikbaar. De woonkernen Castricum en Bakkum behoren tot het woonmilieu 'centrum dorps'. De woonkernen Limmen en Akersloot behoren tot het woonmilieu 'Dorps'. De woonkern De Woude behoort tot de het woonmilieu 'landelijk bereikbaar'. In het rapport Vraaggestuurd Bouwen wordt geconstateerd dat er tot 2020 in Regio Alkmaar een tekort aan bouwplannen is in de dorpse en landelijk bereikbare milieus. In de periode 2020-2040 nemen deze tekorten verder toe. Daarnaast zullen er vanaf 2020 extra plannen in centrum-dorpse woonmilieus gerealiseerd moeten worden om aan de vraag tegemoet te komen.

## 10 Woningbouwprogrammering

### 10.1 Monitor Plancapaciteit

De monitor Plancapaciteit ([www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)) heeft tot doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiele plannen). De gepresenteerde gegevens zijn niet gelijk aan het aantal nieuwbouwwoningen welke er in werkelijkheid gebouwd gaat worden. Het geeft slechts een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn. Plannen kunnen veranderen, niet doorgaan of er kunnen ieder jaar nieuwbouwplannen bijkomen. Via deze website zijn de gegevens per nieuwbouwplan in het openbare deel opvraagbaar. Ook is de ligging van iedere locatie te zien op een kaartbeeld. De monitor wordt door de gemeenten in Regio Alkmaar actueel gehouden en vormt hiermee een basis voor de regionale woningbouwprogrammering.

Figuur 10.1 Monitor Plancapaciteit Castricum



Bron: [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)

### 10.2 Nieuwbouwopgave (kwantitatief)

Met de notitie 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' hebben de gemeenten in Regio Alkmaar afgesproken om te programmeren aan de hand van scenario's. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn onzeker. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd is de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's. De scenario's fungeren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen. Voor alle scenario's geldt als basis de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017-2040 'ontwikkeling woningbehoefte'. Hierop zijn aanvullend twee scenario's gemaakt die inspelen op enerzijds de recente ontwikkeling van verhoogde bovenregionale instroom vanuit andere delen uit de MRA (Metropool Regio Amsterdam) en anderzijds de conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

- Het eerste scenario (trend provincie) gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen).
- Een tweede scenario (structurele instroom uit MRA) biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is.



- Scenario 2a: behoeftegroei, bij structurele (hoge) instroom vanuit delen uit de MRA. In dit scenario is het uitgangspunt dat de instroom voor een langere periode op een hoog niveau aanhoudt.
- Scenario 2b: behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk en bij een volgend economische mindere periode is de verwachting dat ook de instroom vanuit andere delen uit de MRA weer terug zal zakken naar een laag niveau. Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.
- Een derde scenario (ambitiescenario) gaat uit van de Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord, bedoeld om een bijdrage te leveren aan de provinciale verstedelijkingsopgave. Hierin is een ruimtelijke analyse gemaakt van de bouw mogelijkheden in de regio. Daaruit volgt dat in Noord-Holland-Noord circa 40.000 woningen extra te realiseren zijn. Dit aantal is afgeleid van de behoefte in de MRA naar ruim 230.000 woningen tot 2040. Van de mogelijkheden in de propositie Noord-Holland-Noord zouden circa 20.000 woningen in de regio Alkmaar gerealiseerd kunnen worden.

In tabel 10.2 zijn de scenario's toegepast op Castricum. In Castricum zijn er, afhankelijk van het scenario, jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af tot tussen de 60 en 110 woningen per jaar. Voor het ambitiescenario (derde scenario) is op dit moment geen onderverdeling naar gemeenten te maken omdat er nog onvoldoende zicht is op de behoefte naar woonmilieus vanuit de MRA en op welke plekken binnen de regio deze behoefte ingevuld kan worden. Een scenario kies je niet, maar overkomt je. Op dit moment (2019) is scenario 2 van toepassing. Wel heeft Regio Alkmaar de ambitie voor scenario 3.

Tabel 10.2 Bandbreedte ontwikkeling woningbehoefte Castricum op basis van scenario's

2018-2023	2023 -2028	2028 - 2030
750 – 1.000	300 - 550	150-250

In de notitie 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' is afgesproken dat de gemeenten zich met de woningprogrammering gaan richten op realisatiecapaciteit in plaats van de tot nu toe gehanteerde programmering met harde en zachte plannen. De woningprogrammering naar realisatiecapaciteit geeft een realistischere manier van programmeren. Woningbouwplannen worden weergegeven naar planfase (hoe ver is de planontwikkeling gevorderd) afgezet tegen de tijd (hoe verder in de tijd hoe onzekerder een plan). Op deze wijze kan een betere inschatting gemaakt worden hoeveel woningen er in de toekomst opgeleverd worden. Op deze wijze kunnen er meer woningen geprogrammeerd worden, zodat er in de toekomst voldoende woningen worden opgeleverd. Tabel 10.3 laat zien voor welk percentage plannen meetellen.

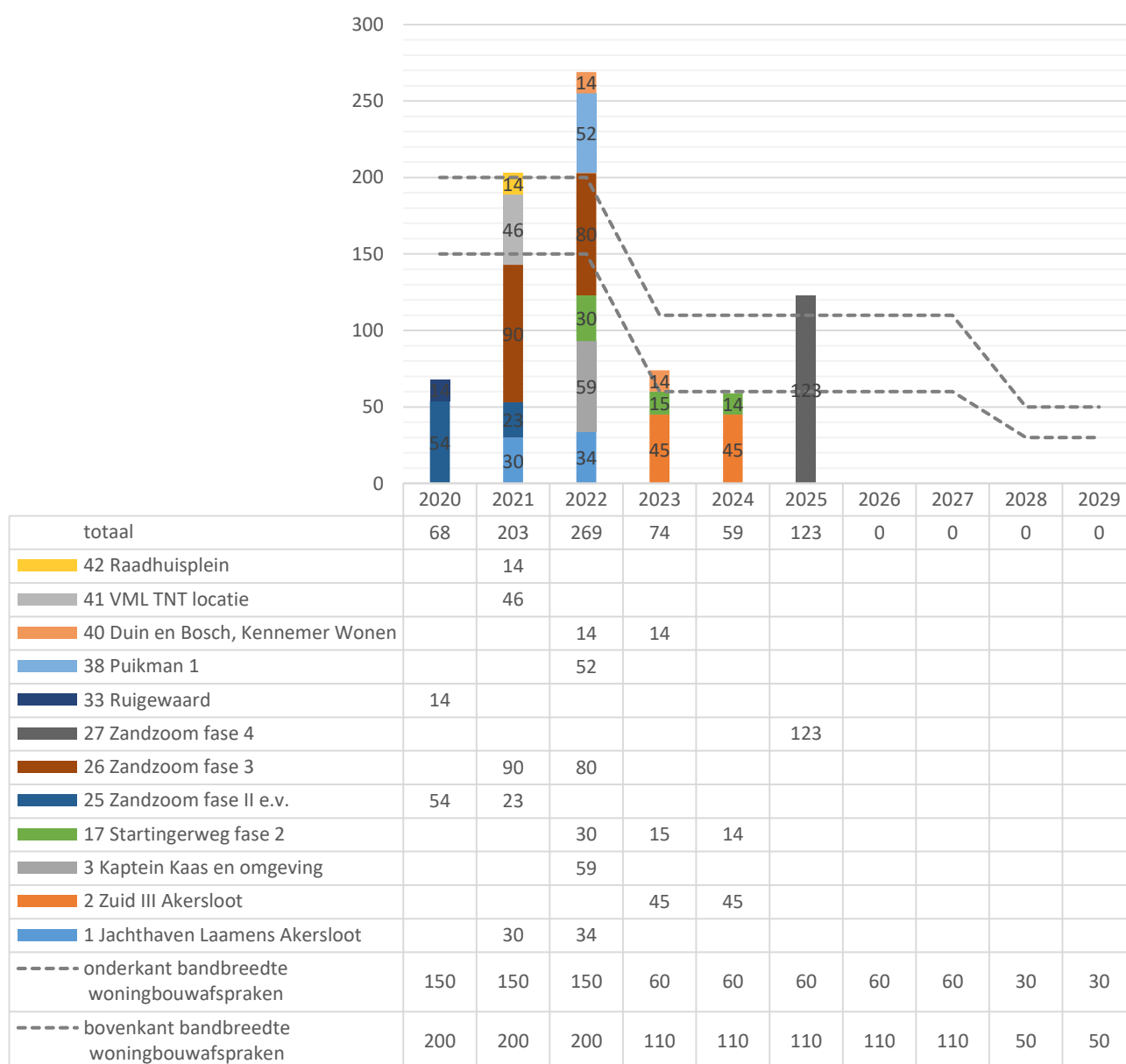
Tabel 10.3 Planfase

	1919-2021	2022-2025	> 2025
<b>planfase 1</b>			
• (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd	90%	80%	70%
<b>planfase 2</b>			
• (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar / investeerder	80%	70%	60%

<ul style="list-style-type: none"> <li>Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder</li> </ul>			
<b>planfase 3</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar / investeerder</li> <li>Potentiële plancapaciteit</li> </ul>	60%	60%	50%

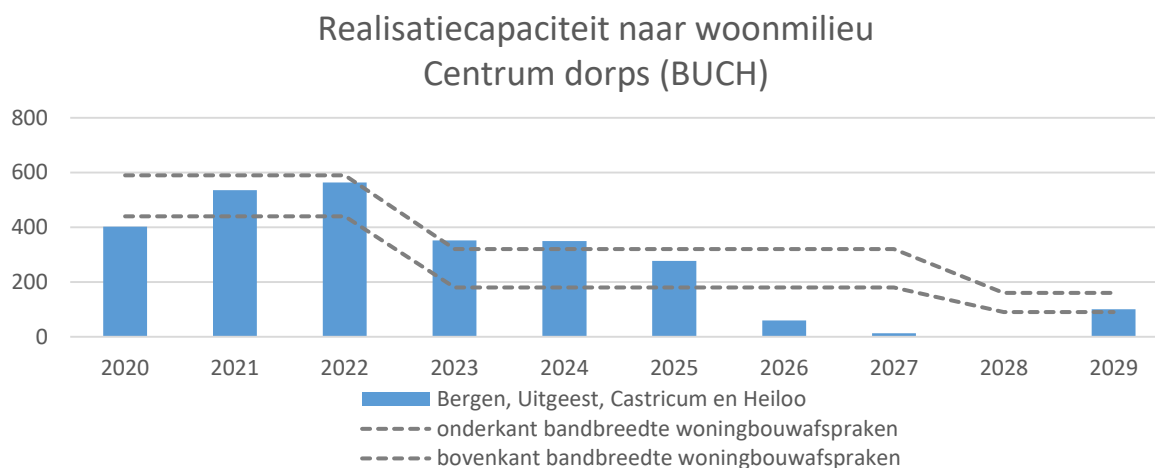
Een doorrekening van de plannen van Castricum op [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl) met behulp van tabel 10.3 Planfase levert voor Castricum de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit op (figuur 10.4). Ook is hierin de bandbreedte van de ontwikkeling van de woningbehoefte voor Castricum opgenomen. Plannen van minder dan 12 woningen zijn hier niet in meegenomen. Voor de middellange en lange termijn zijn er nog aanvullende woningbouwplannen nodig.

Figuur 10.4 Realisatiecapaciteit Castricum (oktober 2019)



Figuur 10.5 is een momentopname (oktober 2019) van de woningbouwplannen en bandbreedte van de BUCH-gemeenten (Centrum dorps woonmilieu). Voor de BUCH als geheel zijn er op de korte en de langere termijn meer woningbouwplannen nodig.

Figuur 10.5 Realisatiecapaciteit Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo



### 10.3 Nieuwbouwprogrammering (kwalitatief)

Voor nieuwbouwprogrammering wordt gekeken naar de meest recente woningmarktonderzoeken en prognoses. Het Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018 en de notitie Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar geven inzicht in de woonvoorkeuren en geeft een indicatief nieuwbouwprogramma (waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling). Ook dit is een momentopname en kan er over enkele jaren anders uit zien.

Op basis van recente woningmarktonderzoeken zet Castricum in op het realiseren van 30 procent sociale woningbouw (categorie 1 en 2 in tabel 3.1). Op het moment van vaststelling van deze woonvisie is er voor de komende jaren behoefte aan een inhaalslag voor sociale huurwoningen. Het is de verwachting dat op de langere termijn de vraag naar dit segment af neemt. Voor de komende jaren ligt de nadruk binnen het sociale segment dus vooral op de huur. Zowel op de korte als lange termijn is er behoefte aan vrije sector huurwoningen.

Ook marktinformatie van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars en de Woningmakers geeft een actueel inzicht in de vraag. Anno 2019 geeft de krapte-indicator van de NVM aan dat in Castricum de tekorten vooral liggen in het sociale en betaalbare segment. Er is met name een tekort aan rijwoningen, twee onder een kap en kleine appartementen (<80m<sup>2</sup>). Het tekort aan rijwoningen staat deels op gespannen voet met de woningbehoefte op de langere termijn. Op de langere termijn verschuift de behoefte immers van rijwoningen naar appartementen. In de bestaande voorraad zijn al veel rijwoningen aanwezig. Door ook in het duurdere segment woningen toe te voegen komen er meer bestaande rijwoningen vrij om aan de vraag te voldoen.

Op de langere termijn signaleren we een verschuiving van de vraag naar grondgebonden naar appartementen. Vooral bij inbreidingslocaties wordt voorgesteld om in te zetten op appartementen. Bij uitbreidingslocaties of grote locaties verdient een mix van grondgebonden en appartementen de voorkeur.

## 11 Verklarende woordenlijst

---

<b>Bro</b>	Besluit ruimtelijke ordening
<b>Extramuralisering</b>	Het streven om mensen met een beperking buiten de muren van een instelling gelijkwaardige zorg te bieden en zo lang mogelijk in de eigen woning te laten wonen
<b>Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) planologisch mogelijk worden gemaakt.
<b>Mantelzorg</b>	Mantelzorg is zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
<b>Migratiesaldo</b>	Het verschil tussen het aantal mensen dat de gemeente inkomt en de gemeente verlaat.
<b>Nultredenwoning</b>	Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.
<b>Passend toewijzen</b>	Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (rond 600 euro). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.
<b>RAP</b>	Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020. Dit document geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van woningbouw weer in de regio Alkmaar.
<b>Starter</b>	Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.
<b>Vergunninghouder</b>	Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen.
<b>Vestiger</b>	Een huishouden zijnde niet woningzoekende van de gemeente (of de regio als het om de Huisvestingsverordening gaat).

## 12 Bronnen

Demografische ontwikkeling in Noord-Holland, Provincie Noord-Holland (2017)

Coalitie akkoord 2019-2023 'Duurzaam doorpakken!', provincie Noord-Holland (12 juni 2019)

Jaarplan 2018 – Gemeente Castricum, Kennemer Wonen (2018)

Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu (juli 2017)

Kenniscentrum Wonen-Zorg

Leefbarometer 2018, Ministerie van BZK, [www.leefbarometer.nl](http://www.leefbarometer.nl)

Nationale Woonagenda 2018 – 2022

Nederlandse Vereniging voor Makelaars

Onderzoek vraaggestuurd bouwen Provincie Noord-Holland, Companen (19 september 2012)

Prestatieafspraken 2017-2020, Kennemer Wonen

Provinciale Woonvisie 2010 – 2020. Goed wonen in Noord-Holland, provincie Noord-Holland (27 september 2010)

Raadsbreed programma 2018 – 2022 SAMEN MAATWERK LEVEREN, gemeente Castricum

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013 – 2020

Regionaal Actie Programma regio Alkmaar, Stec Groep (6 juni 2017)

Transitie-agenda circulaire bouw economie 2018

WoonZorgwijzer, Provincie Noord-Holland, <https://nh.woonzorgwijzer.info/map/noordholland>

Woningbehoefteonderzoek Castricum 2018, Stec groep

Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar, Companen (7 februari 2019)

Woningmakers, [www.woningmakers.nl](http://www.woningmakers.nl)

[www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)

[www.statline.cbs.nl](http://www.statline.cbs.nl), Centraal Bureau voor de Statistiek