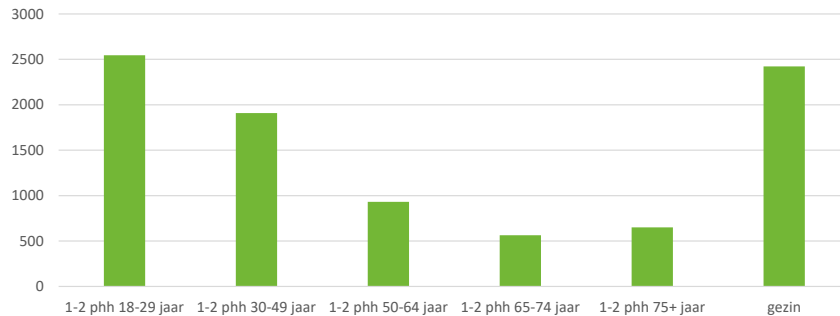


# Factsheet gemeente Castricum

## 1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

### Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Castricum



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

### Conclusie

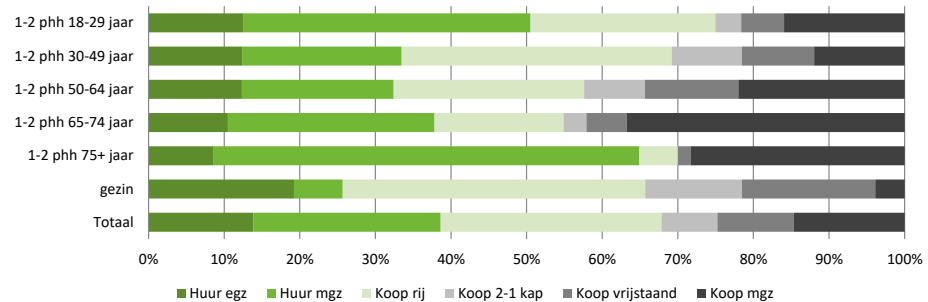
Vraag obv doelgroepen:

- Met name de starters, jongeren en gezinnen verhuizen aanzienlijk in de periode 2006-2016. Jaarlijks komt dit neer op circa 225 verhuizende starters naar Castricum of binnen Castricum. Van de starters in Castricum geeft de helft de voorkeur aan een huurwoning (voornamelijk huurappartementen) en de andere helft geeft de voorkeur aan een koopwoning in de vorm van een rijwoning of een appartement.
- Ouderen verhuizen in Castricum relatief minder. Van de 65-plussers verhuizen er in Castricum jaarlijks circa 110 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 50%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Gezinnen verhuizen net als starters en jongeren relatief vaak. Jaarlijks verhuizen er circa 200 gezinnen naar Castricum of binnen Castricum. Zij richten zich voor driekwart op de koopsector en dan vooral op een rijwoning of een vrijstaande woningen.

Vraag/aanbod naar Inkomen:

Voorals aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,8 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen. Op het eerste gezicht heeft de gemeente Castricum een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3,5, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Castricum namelijk

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

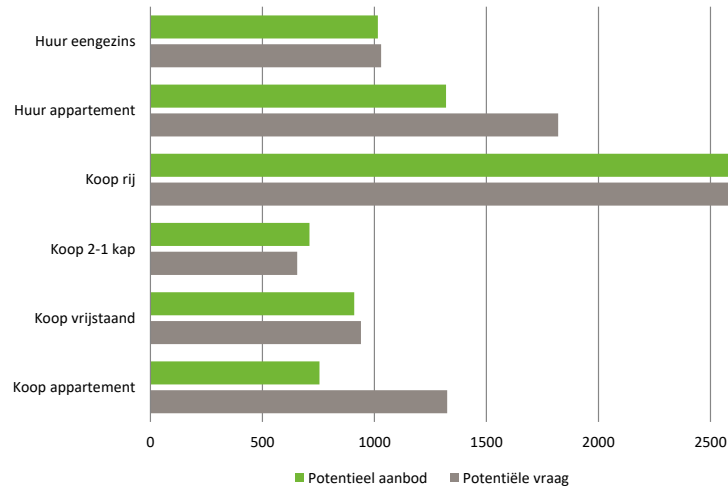
### Vraag en aanbod naar inkomen

Castricum	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
<b>Vraag →</b>		130	180	100	120	130	140	160	160
Sociale huur tot aft-grens	90								
Sociale huur va aft-grens	90								
Part. Huur	150			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	30			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	260								
Dure koop < € 400.000	110								
Zeer dure koop > € 400.000	170								
Totale potentiële keuze		90	330	240	230	450	490	460	530
Totale potentiële vraag		130	180	100	120	130	140	160	160
<b>Keuze-index aanbod / vraag</b>		0,7	1,8	2,4	1,9	3,5	3,5	2,9	3,3

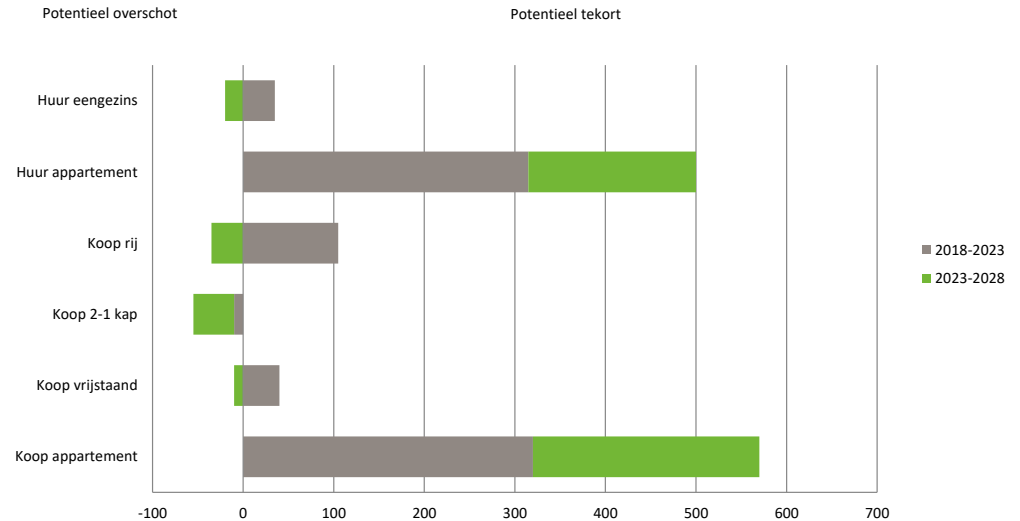
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

## 2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

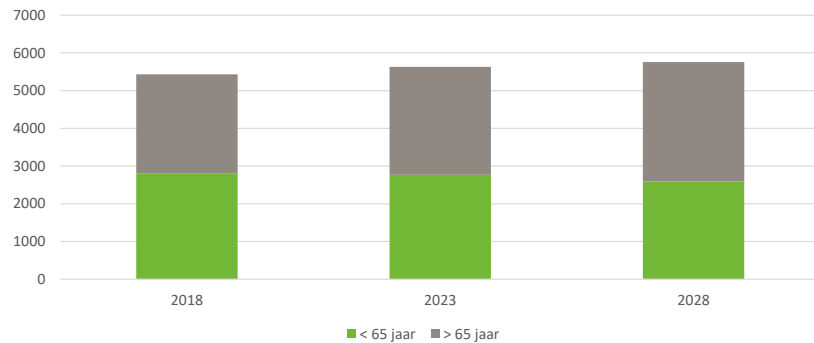
Vraag- en aanbodbalans Castricum



Saldo vraag en aanbod Castricum



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

### Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

In Castricum bestaat het vrijkomend aanbod voornamelijk uit rijwoningen in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we een tekort aan appartementen zowel in de huur als in de koopsector. Op de korte termijn zien we in de koopsector nog vraag naar rijwoningen en vrijstaande woningen. Op de lange termijn zien we hier echter overschotten ontstaan door het verlaten van woningen door ouderen. De vraag naar appartementen komt voort uit de vraag van starters die voor het eerst een relatief betaalbare woning willen. Daarnaast zien we dat jonge ouderen nog een stap maken naar een levensloop geschikte woning, veelal in de vorm van een appartement. Op de korte termijn zien we de vraag naar rijwoningen en vrijstaande woningen in de koopsector, voornamelijk afkomstig van gezinnen.

Lange termijn:

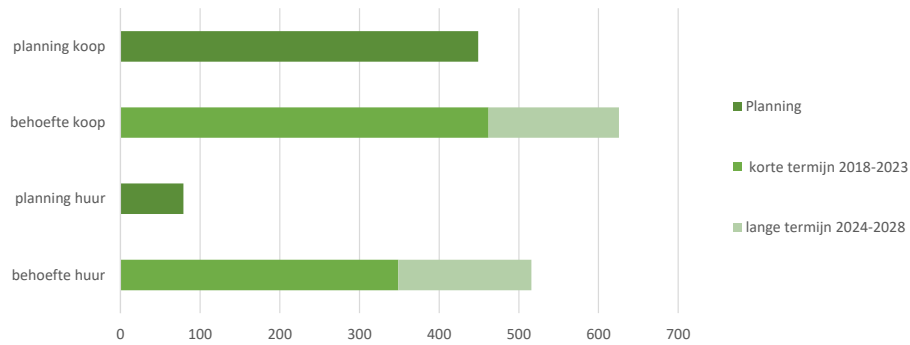
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op appartementen (huur en koop). Naar verwachting zullen er mogelijk overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is. Ditzelfde zien we bij de rijwoningen en tweekappers in de koopsector.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

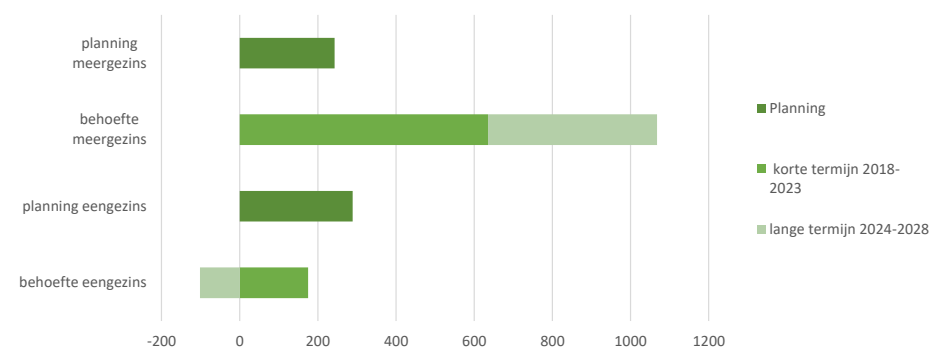
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 300 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 65 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 215 woningen moeten groeien om in de vraag in Castricum te kunnen voorzien.

### 3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

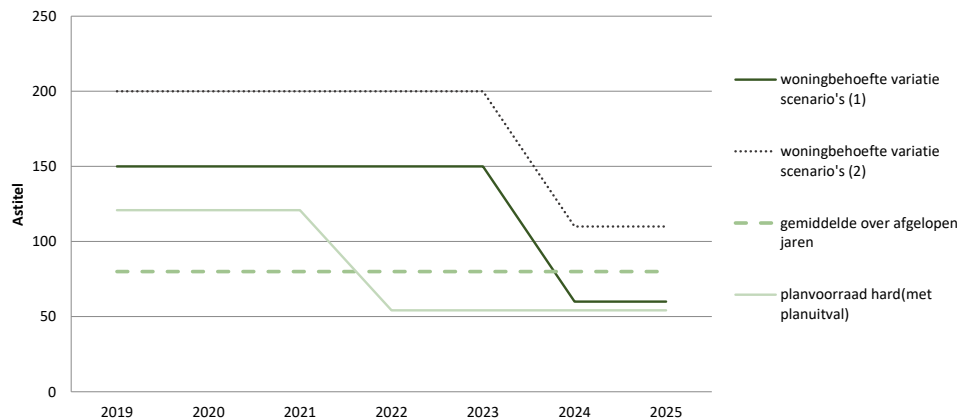
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



#### Voorlopige conclusies

- In Castricum zijn er jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af, tussen de 60 en 110 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde plannen) van Castricum voorziet gemiddeld in 120 woningen per jaar tot 2021. en zakt op de middellange termijn terug naar ca. 55 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma in Castricum is in de planning reëel voor de korte termijn, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 80 woningen per jaar in het verleden. maar blijft achter op de behoefte voor de korte en lange termijn. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt lager dan de voorziene behoefte. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel lager dan de behoefte aan meergezinswoning. De plannen aan eengezinswoningen zijn daarentegen juist ruimer dan de voorziene behoefte.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

## 4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	81		
1B onhr + uitwerkingsplicht	100	271	
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	141		
3 plan/besluit in voorbereiding	167	75	
4 potentiële woningbouwlocatie	155	299	
<b>Eindtotaal</b>	<b>644</b>	<b>645</b>	

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	322	271	
Planfase 2	91		
Planfase 3	231	374	
<b>totaal</b>	<b>644</b>	<b>645</b>	<b>-</b>

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	290	217	-
Planfase 2	73	-	-
Planfase 3	139	224	-
<b>totaal</b>	<b>501</b>	<b>441</b>	<b>-</b>

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

### Voorlopige conclusies voor Castricum:

- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 363 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 600 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 240 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 400 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Castricum bevat voor slechts enkele woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Castricum	750	1.000	300	550	150	250
per jaar	150	200	60	110	30	50

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	150	200	215	121	46	167
2020	150	200	215	121	46	167
2021	150	200	215	121	46	167
2022	150	200	161	54	56	110
2023	150	200	161	54	56	110
2024	60	110	161	54	56	110
2025	60	110	161	54	56	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	450	600	644	363	139	501
4-7 jaar	420	620	645	217	224	441

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

