

## VERSLAG VERSNELLINGSTAFEL GEMEENTE CASTRICUM



Datum : donderdag 25 april 2024  
Tijd : 10.00 uur – 12.00 uur  
Locatie : Gemeente Castricum, Raadhuisplein 1 in Castricum

Monique Stam, voorzitter Kopgroep Woon Gangmakers, heet de aanwezigen welkom en geeft een toelichting wat Woon Gangmakers doet:

- Ondersteunen van samenwerking tussen corporaties, marktpartijen en overheden.
- Faciliteren van versnellingsprocessen in woningbouw door knelpunten bespreekbaar te maken.
- Het tweemaal per jaar organiseren van versnellingstafels voor structurele voortgang.

Robert de Joode, partner | algemeen directeur KRK Makelaars & lid Kopgroep WGM, licht het doel van de versnellingstafel toe:

- Het belang van regelmatige bijeenkomsten om projectstatussen te delen.
- Het identificeren en oplossen van knelpunten.
- Het verzamelen van input voor regionale en nationale versnellingstafels.

### **Monitoring**

André Fictor, senior beleidsmedewerker Beleid en Vastgoed de BUCH, presenteert de woningbouwplannen en planning aan de hand van de Regionale Woningbouwafspraken en Woonakkoord en de nieuwe Woningbouwmonitor Castricum.

De realisatiecapaciteit van de gemeente Castricum is per:  
oktober 2019: 12 projecten, 1239 woningen in de programmering  
maart 2023: 23 projecten, 1332 woningen in de programmering  
maart 2024: 21 projecten, 1659 woningen (inclusief flexwoningen) in de programmering

Kwalitatieve programmering Castricum

In totaal staan 1736 woningen in de programmering.

Van 1517 woningen is het programma bekend:

863 betaalbare woningen:

-621 sociaal (categorie 1 en 2 koop en huur)

-470 sociale huurwoningen (particulier en corporatie)

### **Vragen**

Castricum heeft de Woondeal niet ondertekend, maar er wordt wel volop gebouwd.

Is in beeld welke plannen wanneer klaar zijn of welke plannen wellicht te lang op de lijst staan?

Op project Zuid III Akersloot na staan er geen projecten al heel lang op de lijst.

De belemmerende factoren zijn BPL en de aanvliegroute. De provincie heeft deze punten al op de agenda staan.

### **Inbreidingslocaties Heiloo en Castricum in samenwerking met Kennemer Wonen**

Met de gemeente Heiloo is een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van zeven locaties met 220 sociale huurwoningen voor jongeren en senioren.

### **Vragen**

Wordt er gekeken naar samenwerking met ontwikkelaars?

Het is locatie-afhankelijk of samenwerking met andere partijen wordt gezocht. Het is zinvol om in een zo vroeg mogelijk stadium aan tafel te zitten met ontwikkelaars.

Lopen corporaties achter met hun aantallen en dient er een versnelling plaats te vinden?

Voor 2030 moeten er 1800 woningen worden toegevoegd in het sociaal domein en 150-250 middenhuur woningen. Het gaat niet in alle gemeenten zo vlot als ze willen.

Er is enorme vraag naar sociale huurwoningen. Is het duidelijk wie de woningzoekenden zijn? Wat is de leeftijd en de doelgroep? Hoe krijgen woningzoekenden een stem?

Er is data beschikbaar wie op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

## **Planvorming Geesterduin 2.0 door Hoorne Vastgoed**

Het winkelcentrum Geesterduin is in de jaren zeventig gebouwd.

Er is behoefte aan betaalbare huisvesting. Er worden 215 woningen toegevoegd waarvan 84 sociaal huur/koop, 90 middenhuur woningen en 41 vrijesectorwoningen.

Samenwerking is nodig om oplossingen te vinden. Er is vroegtijdig een participatieproces opgezet: een complexe opgave met veel stakeholders.

Uitdagingen zijn VvE's eigenaren/ondernemers winkelcentrum en direct omwonenden, het tankstation, Didam arrest, netcongestie en stikstof.

Lessons learned:

-Gezamenlijke ambities: essentieel om gedeelde ambities en doelen te stellen, bijvoorbeeld via een participatieplan of een coalitieakkoord

-Lokale bekendheid: plannen en processen bekend

-Actieve overlegstructuur: gestructureerd overlegproces, korte lijnen, indien nodig kan worden opgeschaald.

-Kennis en ervaring: inzetten kennis en ervaring voor doeltreffende oplossingen en efficiëntie

-Betrokkenheid: vroegtijdig betrekken belanghebbenden en lokale gemeenschap

## **Vragen**

Wat zijn de oplossingen voor het parkeren?

Er zijn parkeeronderzoeken gedaan door verkeersdeskundigen. Parkeren moet in balans worden gebracht. Het parkeerdek is vaak leeg, de zichtbaarheid moet worden verbeterd. Ook wordt het parkeerdek uitgebreid, mede door de woningen die worden toegevoegd. Op maaiveld wordt het parkeren efficiënter.

## **Aandachts- en knelpunten**

- **Beschermd Provinciaal Landschap (BPL)**  
Zuid Drie Akersloot-project stagneert door beperkingen in BPL-zones.  
Samenwerking met de provincie biedt perspectief.
- **Netcongestie**  
Gemeenten ervaren beperkingen in elektriciteitscapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen.  
Wat zijn de gevolgen voor de woningbouw en het verplaatsen van bedrijven? Wat is de aanpak en/of oplossing van Liander? Er is weinig ruimte voor alternatieve ideeën.  
Kan de provincie zekerheid bieden? De provincie wil concrete projecten weten.
- **Stikstof**  
Restricties zorgen voor vertraging in projecten; behoefte aan een actieplan.
- **Betaalbaarheid**  
Beleggers trekken zich terug, wat betekent dit voor de ontwikkeling van de woningen.  
Beleggers willen duidelijkheid.
- **Participatie en bezwaar**  
Lage drempel voor bezwaarprocedures veroorzaakt significante vertragingen.  
Balans zoeken tussen participatie en voortgang.
- **Capaciteitstekort**  
Er is veel wisseling van medewerkers. Kwaliteitsteam, omgevingsteam, welstand et cetera zitten niet altijd op een lijn.
- **Welstand vertraagt soms de voortgang.**

## **Tips**

- Projecten opsplitsen voor gefaseerde voortgang
- Gebruik van participatieprocessen om draagvlak te creëren, maar zonder onnodige vertraging
- Samenwerking en transparantie tussen marktpartijen en overheden vergroten
- Planningen delen
- Gedeelde smart is halve smart
- Opgehaalde kennis bij provincie en rijk met elkaar delen

**DEELNEMERS VERSNELLINGSTAFEL  
GEMEENTE CASTRICUM**



Robin van Andel	Teer Makelaars
Ted Biesterbos	Biesterbos Groep / Cambium
Walter Brander	de BUCH
Lincy Disveld	Hoorne Vastgoed
Paul van der Eng	Hoorne Vastgoed
André Fictoor	de BUCH
Nienke Hopman	Biesterbos Groep / Cambium
Robert de Joode	KRK Makelaars / Woon Gangmakers
Bas Kalter	BPD Ontwikkeling
Cas Pronk	Cas Pronk Bouwgroep
Dennis Pronk	Cas Pronk Bouwgroep
George Schouten	Vastesteen Projectontwikkeling
William Smit	Kennemer Wonen
Monique Stam	Woon Gangmakers
Cor Tervoort	T&G Ontwikkeling
Marco Vinke	de BUCH
Christa van Vlodrop	Woon Gangmakers
Sebastiaan van Zoelen	De Geus Bouw / Woon Gangmakers