



Oegstgeest aan de Rijn: realisatie van een woningbouwbehoefte

Stap 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking schrijft voor dat een stedelijke ontwikkeling past binnen de regionale behoefte. Provincie Zuid-Holland vraagt daarom dat de betreffende ontwikkeling in het kader van een regionale woonvisie met belanghebbende gemeenten is afgestemd.

Hieronder volgt een weergave van hoe deze afstemming regionaal en bovenregionaal heeft plaatsgevonden. Daarna volgt de onderbouwing van het bouwprogramma voor Oegstgeest aan de Rijn op basis van een onderzochte woningbehoefte.

Regionale en bovenregionale afstemming

De woningbouw voor Oegstgeest aan de Rijn is opgenomen in de door Holland Rijnland vastgestelde lijst van woningbouwplannen, behorend bij de concept Regionale Woonagenda (de regionale woonvisie). Deze lijst van woningbouwplannen is het resultaat van de eerste afstemmingronde over de woningbouwplannen in relatie tot de Woningbouwbehoefteraming van Provincie Zuid-Holland conform het Regionaal Afwegingskader Woningbouwplannen van de regionale woonvisie, waarbij gemeenten naar elkaar akkoord uitspraken over de aantallen te bouwen woningen, de kwaliteit van de woningen en de status van de plannen en de te realiseren woonmilieus.

De lijst is in juni 2014 ter goedkeuring voorgelegd aan Provincie Zuid Holland en ook zij is met de lijst akkoord gegaan. Door deze afstemming voldoen alle projecten op de lijst wat de provincie betreft aan stap 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Over het plan is al veel eerder bovenregionaal afgestemd. De woningbouwplannen rond de Knoop Leiden West (alle deelgebieden van Nieuw Rhijngest en Frederiksoord Zuid) zijn jaren geleden opgestart in het kader van Verstedelijkingsafspraken over de as Leiden-Katwijk. Daarbij zijn 2 bovenregionale projecten benoemd: de Knoop Leiden West en locatie Valkenburg. De afspraak is, dat eerst de Knoop Leiden West wordt gerealiseerd en vervolgens Valkenburg. De Knoop Leiden West is aangewezen als een plek voor hoogwaardige bedrijvigheid met de daarbij behorende ruimtelijke ontwikkeling (wonen, voorzieningen, infrastructuur). Om de werknemers voor deze bedrijvigheid aan te trekken, is een aantrekkelijke woonomgeving nodig. Bedrijven kiezen hun vestigingslocatie in de buurt van goede woonlocaties, aangezien werknemers (en zeker werknemers van hoogwaardige bedrijvigheid) hier groot belang aan hechten. Deze werknemers komen van verder dan werknemers voor eenvoudige bedrijvigheid. Voor het slagen van het Bio Science Park en de aanverwante bedrijvigheid is het van groot belang voldoende goede woningen beschikbaar te hebben in de nabijheid van het park. Oegstgeest kan dit hoogwaardige woonmilieu leveren. Dat blijkt ook uit de hoge classificering van Oegstgeest als woongemeenten in diverse media in de afgelopen jaren.

De afstemming – op verschillende niveaus – over deze destijds toekomstige woningbehoefte leidde in 2009 tot de bestuursovereenkomst Knoop Leiden West, waarin gemeenten, marktpartijen en provincie afspraken maakten over de realisatie van grote aantallen woningen. De woningen in Oegstgeest aan de Rijn zijn onderdeel van de uitvoering van deze afspraken. Het gaat in dit geval om ongeveer 600 woningen. Deze passen binnen de voor de Knoop Leiden West gereserveerde aantallen van 1435 woningen (+400 woningen).

Deze woningen worden gefaseerd gebouwd en opgeleverd in de periode tot 2019.

Terwijl wij dit schrijven, is de bouw van Bio Science Park reeds begonnen. Ook de vraag naar woningen in Oegstgeest neemt toe. Dat blijkt ook uit de verkoopcijfers van de reeds realiserde



woningen in andere Oegstgeester delen van de Knoop Leiden West. Deze woningen worden in de voorverkoop binnen 2 maanden verkocht.

De huizenverkoop wordt niet alleen ingevuld met nieuwe Oegstgeestenaren van buiten Oegstgeest of de regio. Door de grote aanhoudende druk op de lokale woningmarkt in algemene zin - de Leidse Regio is één van de weinige regio's waar ook tijdens de crisis op de woningmarkt sprake was van een aanhoudende vraag naar meer woningen – en als gevolg van reguliere lokale verhuisbewegingen vinden ook lokale Oegstgeestenaren een nieuw huis in dit nieuwe stuk Oegstgeest. Tegelijkertijd zijn er ook nieuwe Oegstgeestenaren die kiezen voor een plek in de bestaande woningvoorraad. De nieuwe woningen en nieuwe bewoners brengen aldus nieuwe verhuisbewegingen op gang, wat ten goede komt aan de hele woningmarkt, zowel lokaal als in de regio.

Invulling van de woningbehoefte

Historisch gezien is in Oegstgeest sprake van een sterke vraag naar kwaliteit, van zowel bewoners van buitenaf als lokaal. Dit heeft te maken met het hoogwaardige woonmilieu. Ook de prijzen op de huizenmarkt drukken dit uit. De recente lokale woningmarktanalyse voor Oegstgeest zegt hierover:

“De gemeente heeft de afgelopen jaren gemiddeld 130 woningen per jaar toegevoegd. De instroom van buiten speelt een belangrijke rol in deze ontwikkeling. Van de vrijkomende woningen wordt 43% betrokken door mensen die niet uit de regio Leiden komen. De aantrekkelijkheid van de woningen en woonomgeving vormt het belangrijkste motief om in Oegstgeest te komen wonen. Vestigers zitten veelal in de samenwoonfase en gezinsfase. Zij hebben een goed inkomen, wat terug te zien is in de vraag.

De overige vraag komt van starters en doorstromers. Starters zoeken vooral op prijs en weten dat een goedkope woning vaak een appartement is. Doorstromers zijn:

- Kleine huishoudens tot 55 jaar, een groep waarvan een aanzienlijk deel voorsorteert op het krijgen van kinderen en van goedkoop naar duurder en van huur naar koop wil verhuizen.
- Gezinnen. Als zij willen verhuizen hebben zij een kwaliteitsvraag. Zij zijn vaak welvarend. Voor gezinnen met een gemiddeld of lager inkomen is er nauwelijks aanbod in Oegstgeest, zij wijken uit naar Katwijk en Teylingen.
- Senioren. Hiervan is maar een klein deel verhuis geneigd. Ruim de helft wil huren en de helft hiervan wil een vrije sector huurwoning. Kopers willen vaak een appartement van meer dan € 200.000. Hoewel Oegstgeest aan het vergrijzen is, vormen senioren geen dominante factor op de woningmarkt van Oegstgeest.”

[Bron: Ruimte voor kwaliteit, De woningmarkt van Oegstgeest, Companen 2014.]

Hoe krijgt bovengenoemde woningbehoefte vorm? Of anders gezegd: aan welk type woningen is in Oegstgeest behoefte? Uit de lokale woningmarktanalyse voor Oegstgeest blijkt dat binnen Oegstgeest 500 tot 740 woningen kunnen worden toegevoegd in de periode tot 2017. Daarbij worden de volgende adviezen meegegeven:

Koopwoningen:

++ Zet vooral in op de bouw van middeldure koopwoningen (€ 200.000 tot € 300.000). Dit segment is geliefd bij vestigers en de huishoudens die de stap willen maken van een appartement naar een eengezinswoning. Deze woningen dienen van goede kwaliteit te zijn, want een kwalitatieve verbetering is juist het motief om naar deze woningen te verhuizen.



+ Er is ruimte voor toevoegingen van duurdere en dure eengezinswoningen. Ook hier geldt dat zij een goede kwaliteit dienen te hebben. Voeg dit woningtype gedoseerd toe, want deze vraag komt van doorstromers die hun huidige woning kwijt moeten zien te raken.

+/o Er is enige ruimte voor de bouw van grondgebonden nultredenwoningen voor senioren. Doe dit gefaseerd en houdt met name de afzet van dure woningen goed in de gaten. Omdat Oegstgeest vergrijsst, is de vraag aanwezig.

+/o Voeg op beperkte schaal eengezinskoopwoningen tot € 200.000 toe. Deze woningen zijn een alternatief voor huurders die net niet genoeg verdienen om in de huidige markt een woning te kopen. Zo ontstaat ruimte in de huursector. Bedenk wel dat de lage prijs waarschijnlijk eenmalig is, omdat deze snel zal stijgen. Hiervoor kunnen sociale koopconstructies toegepast worden, zoals winstdeling of verplichte terugverkoop aan de corporatie.

Huurwoningen

+ Er is weliswaar een enorme markt voor goedkope huurappartementen. Wij raden echter aan om het aantal toevoegingen beperkt te houden. De inkomensontwikkeling van de bevolking zorgt ervoor dat er op de lange termijn minder sociale huurwoningen nodig zijn. Een tweede argument is dat grootschalige toevoeging van goedkope appartementen de kwaliteit van het huidige woonmilieu geen goed zal doen.

+/o Er is enige markt voor duurdere huurappartementen en ook enige ruimte in de vrije sector. Vanwege substitutie zullen deze appartementen op korte termijn goed afzetbaar zijn, op de langere termijn is dat maar de vraag. Voeg daarom beperkt deze appartementen toe. Het is een alternatief voor scheefwoners die net geen koopwoning kunnen of willen betalen.

+/o Voeg in een laag tempo voor senioren geschikte, betaalbare huurwoningen toe. Doe dit gedoseerd, omdat senioren hun vraag vaak vertraagd effectueren.”

[Bron: Ruimte voor kwaliteit, De woningmarkt van Oegstgeest, Companen 2014.]

Hoewel voor de subregio in de Regionale Woningmarktanalyse door Companen in algemene zin een behoefte aan meer goedkope woningen is geformuleerd, adviseert Companen voor Oegstgeest meer focus op het middeldure en dure segment, om de bestaande woonkwaliteit in de gemeente niet te veel te beïnvloeden door de bouw van goedkopere woningen.

Bouwprogramma

Het bouwplan voor Oegstgeest aan de Rijn gaat op bovenstaande suggestie voor een bouwprogramma in, door in het bouwplan van ongeveer 600 woningen in te zetten op:

Koopwoningen:

- o 32% middeldure eengezinswoningen: rij- en hoekwoningen.
- o 43% duurdere eengezinswoningen: rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen, patiowoningen en watervilla's. Ook wordt een kleine vijftig vrije kavels uitgegeven.
- o 3% middeldure appartementen.

Huurwoningen:

- o 12% vrije sector middeldure eengezinshuurwoningen: rij- en hoekwoningen.
- o 10% vrije sector middeldure appartementen.



De huizenblokken in Oegstgeest aan de Rijn zijn ruim opgezet in de buurt van een voorzieningen cluster van winkels, zorgvoorzieningen en een brede school. In de directe nabijheid is voor recreatie een park en water. De bereikbaarheid is goed, met OV-busvervoer en de A44 en regionale uitvalswegen op een steenworp afstand.



Woonmilieu

Het te realiseren woonmilieu is Centrum-Dorps. Hoewel de behoefte aan dit woonmilieu in de subregio West van Holland Rijnland afneemt van 18% naar 14%, blijft een duidelijke vraag naar dit type woonomgeving bestaan. Ook sluit dit woonmilieu goed aan bij de rest van Oegstgeest.