

Bilthovense grandeur

DUURSTE HUIZEN 2011 STAAN VLAK BIJ STEDEN

Thijs Rösken Foto's Marco Hillen

Een landhuis met een reusachtige tuin, dat is alleen weggelegd voor de allerrijksten. Maar kunnen zelfs die rijken, nu het economisch minder gaat, die mooie villa's nog wel betalen? 'Sommige rijken worden in crisistijd wel minder rijk, maar hebben nog voldoende geld te besteden,' zegt Martijn Ruysenaars (40). Hij was als makelaar betrokken bij de verkoop van een huis aan de Rubenslaan in Bilthoven. Het is het duurste huis dat in 2011 is verkocht, met een prijs van 3,45 miljoen euro. Dit blijkt uit een overzicht – dat loopt tot begin november – dat het Kadaster ook dit jaar aan *Elsevier* verstrekke. In de lijst met duurste huizen zijn alleen woonhuizen opgenomen, al dan niet met tuin – dus geen percelen met bedrijfsruimte.

De villa's staan vooral in dorpen dicht bij Utrecht, Amsterdam en Den Haag. Het Bilthovense huis is exemplarisch voor de duurste huizen van dit jaar: het staat niet alleen dicht bij de grote stad, maar net als andere huizen in de lijst ook bij het centrum van het dorp en op loopafstand van station, winkels en scholen. De allerrijksten kozen er dit jaar niet voor afgelegen te gaan wonen. Het huis in Bilthoven heeft een wijnkelder, acht slaapkamers en zeven badkamers. Ook is er een verwarmd

buitenzwembad. De tuin met overdekt terras beslaat 6.000 vierkante meter.

Rijkeneclaves als Blaricum en Wasse-naar ontbreken niet in de lijst, Naarden en Laren wel. Populair dit jaar zijn grote tuinen. De duurste huizen staan op een kavel van gemiddeld ruim 3.000 vierkante meter. Alleen de twee herenhuizen in de Amsterdamse wijk Oud-Zuid moeten het doen met een kleine tuin. Amsterdam is overigens met Wasse-naar de enige plaats met twee dure huizen in de top-10. Vorig jaar kwam de hoofdstad, net als andere grote steden, niet voor in de toplist.

De prijzen van de duurste verkochte huizen variëren van 2,7 tot 3,5 miljoen euro. Ze zijn volgens makelaars sinds de crisis met zo'n 10 procent gedaald. De allerduurste huizen zijn moeilijk te verkopen. In 2010 betaalde iemand nog 6 miljoen euro voor een bungalow in Den Dolder. Kopers hebben geen gebrek aan geld, maar een gebrek aan vertrouwen: ook rijken zijn terughoudend door de onzekerheid over de economie.

Kopers kunnen het zich bovendien veroorloven voorzichtig rond te kijken: door het hoge aanbod en de lage vraag zit er geen spanning in de markt, zeggen makelaars. Ze hoeven niet snel te beslissen. Overheidsinitiatieven om de doorstroming op de huizenmarkt te stimuleren, werken niet bij de duur-

ste huizen. De lagere overdrachtsbelasting van 2 in plaats van 6 procent trekt rijken niet over de streep, ook al gaat het om een enorme besparing, zegt makelaar Jan Willem ten Kley (50) uit Warmond. 'Ze zijn wel blij met het voordeel, maar kopen niet eerder een huis.' Ten Kley verkocht dit jaar een monumentale boerderij aan het water, in het Zuid-Hollandse dorp Warmond, voor 3,3 miljoen euro – het op een na duurste huis van het jaar.

Op huizenwebsite funda.nl stonden half november zo'n 75 huizen te koop met een hogere vraagprijs dan de 3,45 miljoen euro die het huis in het centrum van Bilthoven dit jaar opleverde. In werkelijkheid staan veel meer huizen in deze prijsklasse te koop. Die worden in stilte verkocht; rijken willen geen bord in de tuin. Het duurste huis dat openbaar te koop staat, is landhuis Langewyne in het Noord-Hollandse Laren, met een vraagprijs van 8,9 miljoen euro. Dit pand staat al drie jaar te koop.

Gemiddeld stond een huis in 2011 135 dagen te koop, 12 dagen langer dan vorig jaar. In het duurdere segment is deze periode langer. Volgens Ruysenaars staan huizen duurder dan 1 miljoen euro vandaag de dag ruim een jaar te koop. 'Veel verkopers vragen nog te hoge prijzen en wachten daarom langer op kijkers.'



€ 3.330.000 Jan Steenlaan, Warmond



€ 3.100.000 Nieuwe 's-Gravelandseweg, Bussum