

Definitieve verslag Ebbe Rost van Tonningen met makelaardij over De Leijen, 26 febr 2021

Woningbehoeften

Het is nu de periode voor de gemeente om senioren woningen te bouwen. Enorme behoefte. De ontwikkelaars staan in de rij. Vooral ouderen zetten de woningmarkt op slot, omdat zij niet kunnen doorstromen.

Ook scheefhuurders in huurwoningen bij huurstijgingen kunnen nu goedkoper wonen in een eigen woning.

Kijk naar de enorme wachtlijst bij Huize het Oosten.

In mindere mate Pieter de Hooghflat en Hobbemaflat. Deze laatste zijn wat ouder met relatief hogere servicekosten. Ook flat Bosuillaan.

Woningen van 100 tot 150 m2 meter zijn voor ouderen zeer gewild. Prijsniveau tussen de € 300.000 en € 600.000. Veel gevraagde woningen patio, alles gelijkvloers, geen trappen. Of anders met een traplift.

Oude Theresiaschool uitermate geschikt voor bouw seniorenwoningen. Bachpleintje ook, maar ja veel weerstand bij de bewoners.

Woningen in de Leijen veel gevraagd voor jonge gezinnen, die vooral uit Utrecht komen. Utrecht makkelijk bereikbaar en groen wonen in De Leijen.

Ouderen zouden er ook kunnen wonen. Indien je geen trap wilt lopen, dan alles gelijkvloers maken. Desgewenst achterraimte naar tuin uit de breiden. En mantelzorger op 1^{ste} of 2^{de} etage. Of anders een traplift installeren.

La Luna Planetenbaan luxe appartementen 75 tot 125 m2. Zulke woningen zijn gewild.

Ook woningen op bedrijventerrein Rembrandtlaan zijn mogelijk.

Wel een leuk idee om daar iets van een campus te maken voor jongeren die daar voor De Werkplaats en Het Nieuwe Lyceum in samenwerking met de Universiteit Utrecht geschoold worden en praktijkervaring kunnen opdoen voor duurzaamheid en/of life science.

Mogelijkheid voor start ups.

En ook instituut HIP kan daarbij betrokken worden.

Ook driehoek grasveld bij fietstunneltje aan de Berlagelaan is mogelijke bouwlocatie.

Waarom wel/niet wonen in De Leijen?

Vooropgesteld dat De Leijen een zeer populaire woonwijk is. Vanaf jaren tachtig ook goed geïsoleerd. Wonen dicht bij het bos en niet ver van het station. In het algemeen is in dit segment de meeste vraag naar woningen.

Vergelijkbare woningen o.a. aan Alfred Nobellaan.

De woningen in De Leijen zijn naar elkaar ook goed geluid isolerend. Tegenwoordig bij nieuwbouw nog beter doordat vloeren niet in elkaar overlopen bij ankerloze spouwmuren.

De redenen om niet in De Leijen te gaan wonen zijn vooral de behoeften aan een meer karakteristieke woning met meer m2, meer tuin en meer woonmogelijkheden. In de Leijen veel repeterende woningen.

Verhuizen vanuit De Leijen

Als bewoners vanuit De Leijen beter willen wonen, kijken zij naar Bilthoven Noord, Oranje Nassaulaan en Overboslaan. Die huizen hebben een eigen charme.

Gezinnen willen niet graag weg uit de gemeente, omdat hun kinderen geworteld zijn in scholen en verenigingen.

Als zij buiten Bilthoven gaan zoeken kijken zij naar locaties in Zeist, Soest, Hollandsche Rading die nabij zijn. Meer m2, grotere kavel, vrijer wonen.

Dan kijken zij naar woningen vanaf € 700.000.

Verbouwen in De Leijen

Dan gaat het in eerste instantie vooral om nieuwe keuken en badkamer.

Andere wensen kunnen zijn nieuwe werkkamer (mede door thuiswerken), achterkant uitbreiden o.a. voor ouderen alles gelijkvloers. Dan komen ruimten op 1^{ste} en/of 2^{de} etage vrij. Bijvoorbeeld voor familie of mantelzorgers. De 2^{de} etage kan desgewenst geschikt worden gemaakt voor inwoning. Maar met eigen badkamer, toilet en keukentje wel een ingreep. En geen eigen trap.

Nieuwe eisen

De verkoop van een huis verloopt met een Meetrapport volgens de **NEN 2580** norm, Dat is tegenwoordig verplicht. Ook het energielabel is verplicht en wordt in de toekomst alleen maar strenger.

Algemene opmerkingen

- Nogmaals grote groep senioren die zit te springen om geschikte woningen. De woningmarkt zit voor deze categorie op slot. En dus ook voor doorstroming van rijtjes woningen naar een meer luxe segment.
- Maak nieuwe woningen meer levensloop bestendig. Of zo dat met kleine ingrepen het huis meer levensloopbestendig te maken is.
- Er zijn makelaars die via stromannen zelf kopen en verkopen. Dit is in ieder geval niet toegestaan voor makelaars die zijn aangesloten bij de NVM. Vaak worden er dan gebouwen getransformeerd naar woningen. Het werken via tussenpersonen is wel moeilijk achter te komen.
- De gemeente De Bilt heeft geen goede naam. Daarvan wordt vaak gezegd: 'daar kan niks'. Of dat zo is, wordt in het midden gelaten.