



27-02-23

Prijs voor huis in Cartesiusdriehoek kan oplopen tot 1 miljoen euro, maar wie gaat dat nog neertellen?

De eerste woningen in de wijk Cartesius in Utrecht gaan in de voorverkoop. Wie hier een koopwoning wil bemachtigen mag de portemonnee trekken: de prijzen lopen op van 440.000 tot 1.000.000 euro. „Voorheen gingen deze woningen als warme broodjes over de toonbank, nu is dat nog maar de vraag.”

Emma Thies

Een woning bemachtigen in deze zone van Cartesius is niet voor iedereen weggelegd. Ook voor het iets goedkopere segment dat nu online te vinden is – tweekamerappartementen – bevinden de prijzen zich tussen de 450.000 en 490.000 euro. Het gaat hier om slechts een deel van de woningen: in de wijk Cartesius komen zo'n 2850 koop- en huurwoningen te staan.

Een luxe appartement of een relatief ruime maisonnette tussen de 80 en 90 m² bemachtigen geïnteresseerden in de Cartesiusdriehoek voor 520.000 tot 700.000 euro. De stadswoningen en tussenwoningen die worden aangeboden, ruime huizen tussen de 160 en 208 m², zijn beschikbaar vanaf 1 miljoen euro. Een zelfde bedrag leggen kopers neer voor een luxe penthouse.

Verkoop wordt ‘spannend’

Hoe hard het zal lopen met de verkoop van deze woningen wordt nog ‘spannend’, zegt Friso de Zeeuw (emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft). „We weten niet hoe de markt zich de komende tijd gaat ontwikkelen. Wachten op een woning terwijl de hypotheekrente verandert is onzeker voor een potentiële koper. Zeker in dit hogere segment verwacht ik dat er meer aarzeling zal ontstaan: deze mensen kunnen zich het permitteren om kopen even uit te stellen. Voorheen gingen dit soort huizen als warme broodjes over de toonbank, nu is dat de vraag.”



Impressie van de nieuwe wijk Cartesiusdriehoek. Op het terrein komen 2840 woningen. © Ballast Nedam Development

Daar sluit Edwin Buitelaar (hoogleraar Grond- en Vastgoedontwikkeling) zich bij aan. „Vaak wordt er pas gebouwd als er zo’n 70 procent is verkocht, met de huidige woningmarkt kun je je afvragen hoe hard dit zal gaan. Het duurt momenteel weken voordat een woning is verkocht. Anderzijds verwacht ik wel dat dit echt een aantrekkelijke plek zal zijn. Centraal, comfortabel, nieuw. En vergeet niet: de druk in Utrecht is nog steeds enorm hoog.”

Voorheen gingen dit soort huizen als warme broodjes over de toonbank, nu is dat nog maar de vraag Friso de Zeeuw

Toch noemen de hoogleraren de prijzen niet ‘buitensporig’. „Hoger segment kun je het zeker noemen, maar gezien de Utrechtse markt is dit niet een absurd rare prijs”, zegt De Zeeuw. Dat het in de gloednieuwe wijk voornamelijk om relatief dure koop- en huurwoningen gaat, [werd eerder al duidelijk](#). Ongeveer de helft van de woningen in Cartesius zijn huur- en koopwoningen waarvan de netto maandlasten boven de 1000 euro uitkomen.

‘Verschillende Utrechtse’

Over de uiteindelijke prijzen van de vrije sector huur- en koopwoningen in de Cartesiusdriehoek zijn destijds geen prijsafspraken gemaakt, aldus een woordvoerder van de gemeente: de markt is hierin leidend. Ondanks de hoge prijzen is er in de Cartesiusdriehoek ‘plek voor veel verschillende Utrechtse’, benadrukt hij. In de volgende fases van de woonwijk (nog 2530 woningen) valt 32% in het sociale huur- of middenhuursegment. De rest is vrije sector huur en koop.



Eén van de appartementenblokken in de nieuwe wijk Cartesiusdriehoek in Utrecht © Syntrus Achmea Real Estate & Finance

„We delen de zorg over voldoende betaalbare woningen voor Utrechters. Daarom is er bij Cartesius ook een percentage betaalbare woningen vastgesteld en zijn er bijvoorbeeld ook projecten op andere plekken in de stad die 100 procent sociaal zijn. Daarnaast staat ook in het coalitieakkoord dat we starten met een fonds om meer blijvende betaalbare koopwoningen in de stad te realiseren.”

Al eerder schreef deze [website over de hoge prijzen in nieuwe woonprojecten in Utrecht](#). In de woonwijk De Nieuwe Defensie, bijvoorbeeld, of in WonderWoods aan de Croeselaan, waar de goedkoopste woning één kamer heeft (342.000 euro). De duurste woning kost 1.155.000 euro.