



Wonen op het water

# Watervrees: terecht of onterecht?

Water: de bedreigingen, kansen en mogelijkheden in relatie tot onroerend goed. Eind mei wordt tijdens het wereldcongres van de internationale onroerendgoedorganisatie FIABCI uitgebreid ingegaan op dit thema. In deze Vastgoed geven we alvast een voorproefje over wonen op het water in de lage landen.

TEKST ILSE KUIJPER ILLUSTRATIE AD KOLKMAN

Van oudsher wordt er in Nederland wel veel aan het water gebouwd, maar zelden op het water, met uitzondering van woonboten en woonarken. Pas in 1988 werden er op projectbasis luxe waterwoningen gerealiseerd. Het startschot hiervoor werd gegeven met het project Marina Ouderhuuse bij Roermond, waar tachtig drijvende recreatiewaterwoningen werden ontwikkeld. Tien jaar later boden gemeenten IJburg en Almere op projectbasis luxe watervilla's aan. Toch gaat het tot op heden om hooguit enkele tientallen waterwoningen die in projectvorm worden gerealiseerd. Volgens woonbootconsultant Niek van der Sluis, van Sluis Woonbootadvies, komt dit doordat bij veel partijen de 'watervrees' overheerst. "Onbekend maakt onbemind. Gemeenten en projectontwikkelaars denken vaak in beperkingen in plaats van oplossingen. Daarnaast is het ontwikkelen, bouwen en bewonen van een woonark nog steeds geen standaardwerk."

## Roerend goed

Geen standaardwerk dus. Dat blijkt onder meer uit de financiering. Alleen de ING en de Rabobank verstrekken bijvoorbeeld hypotheek voor waterwoningen, met dien verstande dat de Rabobank de voorwaarde stelt dat de water-

woning of woonboot in juridisch opzicht als onroerend goed is aangemerkt. De financiering wijkt dus af van die voor reguliere woningen. Dat geldt ook voor de verzekeringstechnische kant. Waterwoningen en woonarken staan meestal geregistreerd als roerend goed en kunnen dus verslept worden of zinken. De premie voor een waterwoningverzekering is dan ook enkele tientjes per maand hoger. De verzekering dekt dan wel het risico van zinken, een aanvaring en zelfs diefstal van het hele huis. Daarnaast heeft de woonark-/waterwoning-eigenaar te maken met een onderhoudsplicht voor het water dat een meter vanaf de

## Gemeenten en projectontwikkelaars denken vaak in beperkingen in plaats van oplossingen

waterkant ligt. De plichten variëren weer per gemeente: bij de een hoeft je alleen blad en zwerfvuil te verwijderen, bij de ander moet je ook baggeren. Bouwtechnisch wijken drijvende woningen of amfibische woonvormen

(woningen die gaan drijven bij een verhoogd waterpeil) niet veel af van reguliere woningen, behalve dat ze geen kruipruimten of funderingen hebben.

## Nichemarkt

Volgens Van der Sluis is de waterwoningenmarkt voor de makelaardij op dit moment een nichemarkt. Hij kan de watervrees van veel makelaars wel verklaren. "Voor het verlenen van een goede dienst in deze markt moet je volledig bekend zijn met dit kleine wereldje. Je ziet af en toe een 'gewone' makelaar die eens een woonboot te koop heeft, maar in de praktijk verwijzen veel makelaars door naar ons omdat ze de materie te ingewikkeld vinden." Van het aantal gespecialiseerde makelaars dat zich volledig bezighoudt met deze materie, hebben er zich vijf verenigd in de vakgroep Waterwonen (www.waterwonen.nl). Hans Kok is een van de aangesloten makelaars. Zoon en mede-eigenaar Jon Kok beschrijft de waterwoningenmarkt vooral als bijzonder arbeidsintensief. "Ik reis niet alleen door het hele land, maar ga ook mee bij de keuring van stalen schepen. Bij de verkoop moet het onderwaterschip op de scheepswerf worden gekeurd. Dat arbeidsintensieve karakter vertaalt zich echter ->



## Maatschappelijk verantwoorde makelaars

Frans Tielrooij is voorzitter van het kennisproject Bouwen met Water. In dit project werken overheden, marktpartijen en kennisinstellingen samen aan het ontwerp van een waterwoonwijk in de Haarlemmermeer. Hij ziet voor makelaars veel mogelijkheden in de waterwoningmarkt. En niet alleen financieel. Tielrooij: "Een waterwoning is vanwege de ruimtebesparing een maatschappelijk verantwoord product. Wanneer makelaars zich profileren met deze woningen, bewijzen ze dat ze niet alleen maar snel geld willen verdienen. Ze kunnen zich dus onderscheiden door bewust maatschappelijk verantwoorde woningen aan te bieden."

niet in hogere courtages. Die liggen tussen de 1,5 en 2,5 procent." Kok ziet wel dat er steeds vaker nieuwe waterwoningprojecten worden ontwikkeld. "Veel gemeenten en ontwikkelaars ontdekken de voordelen van drijvende waterwoningen in combinatie met het creëren van

waterbuffers. Soms nemen ontwikkelaars of bouwers contact met ons op voor consultancy of voor verkoop. Het project in Leidsche Rijn van negentien waterwoningen (zie kader) heb ik bijvoorbeeld samen met waterwoningmakelaar Marcel Visser verkocht." Er is dus terug-

houdendheid, de waterwoningenmarkt is op dit moment een nichemarkt. Maar niet iedereen denkt dat dit zo blijft.

## Drijvende wijken

Zo voorspelde architect Koen Olthuis in 2002 al dat het aantal waterproof woningen tot 2020 zou stijgen naar 20.000, vooral in de vorm van drijvende wijken van honderden woningen op geschakelde pontons. Anno 2008 weet hij nog steeds zeker dat zijn voorspelling uit gaat komen. "Vaste bouwgrond is duur en water kost weinig tot niets, omdat het nog geen bouwgrond is. Bovendien verschilt de waterwoning qua levensduur niet van een regulier huis. Voor woningen staat een algemene levensduur van vijftig jaar. Voor een woning op het water is dit niet anders. Ook wordt ontpolderen in Nederland eerder regel dan uitzondering. We heb-

ben meer dan 3.500 polders in Nederland waar we dag en nacht water wegpompen. Polders is onnatuurlijk en niet duurzaam op de lange termijn."

Olthuis vindt dat de makelaar een grote rol kan spelen bij een groeiend aantal waterwoningen. "Het aanbod van woningen met een drijvende fundering is nog zeer beperkt. Als makelaars ontwikkelaars in de initiatieffase vaker zouden kunnen geruststellen voor wat betreft de courantheid van woningen met een drijvende fundering, zullen ontwikkelaars eerder bereid zijn dit soort woningen te ontwikkelen. De techniek en architectuur zijn er klaar voor om drijvend in natte gebieden te bouwen. Alleen de consument en ontwikkelaar moeten er aan wennen. Dat wennen zal door de makelaar versneld moeten worden. Ik zie de makelaar dan ook als 'katalyserende consultant'." <-



Waterwoning ABC Arkenbouw

## Watervilla in De Hoef

Voor een particuliere opdrachtgever ontwierp Waterstudio een prachtige watervilla in De Hoef, een dorp in het plattengebied van De Ronde Venen. Op een kavel van 800 m<sup>2</sup>, is een waterwoning als het ware ingegraven. Door de nieuwe woning 60 graden te draaien, ontstaat een mooie oriëntatie op de tuin en het eiland. De woning is uitgevoerd in wit stucwerk, met houten en stalen elementen. De verdiepingvloer hangt in de ruimte en loopt met een afgeronde balustrade door. De verdiepingvloer steekt ook door naar buiten, waar hij dient als balkon. De woning wordt mede vormgegeven door het interieur. Met een zeer open bovenverdieping, waarin de slaapkamers via kasten doorlopen in de badkamer, zonder dat daar een onnodige hal tussen geplaatst wordt.

## Makelaar als voorlichter

In Nederland werken enkele bekende producenten van waterwoningen, waaronder

ABC Arkenbouw en Ooms Avenhorn. ABC Arkenbouw bouwt, al vijftien jaar, alleen maar drijvende objecten, van woningen tot kantoren en van restaurants tot havengebouwen. "ABC produceert ongeveer vijftig woonarken per jaar voor particulieren", legt commercieel directeur Mark van Ommen uit. "Het projectmatige werk is nu een beetje in opkomst, zoals het project Terwijde in Leidsche Rijn. En we hebben meerdere nieuwbouwprojecten lopen. Zo gaan we zes waterwoningen ontwikkelen in Zierikzee, tien in Rosmalen en 55 op het Amsterdamse IJburg." ABC Arkenbouw wil bij alle projecten het 'nieuwe waterwonen' realiseren. Daarbij staan vormgeving, materiaal en keuzevrijheid voor de kopers centraal. "Wonen op het water heeft door de vrijheid, de waterbeleving, het licht en de extra dimensie ten opzichte van wonen op het land." Mede daarom ziet de ontwikkelende bouwer de toekomst optimistisch tegemoet. Volgens Van Ommen speelt de makelaar een belangrijke rol in met name voorlichting en verkoop van deze projecten. "Nieuwbouw op het water trekt veelal 'landbewoners' aan die onbekend zijn met het fenomeen wonen op het water. Bij de verkoop van ->

Watervilla De Hoef



Booneiland Almere

de woningen in Terwijde zien we dat het eerste verkoopportaal de makelaar is. Vervolgens komen potentiële kopers bij ons om het hele proces in de fabriek te bekijken en de koperswensen door te nemen."

## Terwijde in Leidsche Rijn

De drijvende waterwoningen in Terwijde (Leidsche Rijn) vormen het eerste waterwoonproject in de provincie Utrecht. Het Terwijde-project is op 1 maart opgeleverd en is ontwikkeld door ABC Waterwoningen en gebouwd door ABC Arkenbouw. Het project telt negentien drijvende watervilla's aan de Burt Bacharachstraat. In dit deel van de wijk zijn veel watergangen aangelegd voor de opvang van hemelwater. Zodoende kunnen hevige regenbuien goed worden verwerkt. De watervilla's zijn zes meter breed, elf meter lang en hebben een woonoppervlak van 132 m<sup>2</sup> en een inhoud van 290 m<sup>3</sup>. Er zijn vijf types; de basismodellen tellen twee

verdiepingen en het meest uitgebreide model heeft een dakopbouw met een comfortabel dakterras.

## Booneiland in Almere

In de Noorderplassen in Almere realiseert De Peyler Projektontwikkeling de drijvende woonwijk Booneiland. De woningen zijn ont-

worpen door Piet Boon en worden gebouwd op basis van het drijvende concept van De Peyler, genaamd Wonen op Water. Dit is een Canadees systeem van drijvende, onzinkbare en onderhoudsvrije funderingen. Hierop kan nagenoeg alles gebouwd worden, van appartementengebouwen tot complete drijvende woonwijken. De wijk bestaat uit negentien drijvende woningen rondom een overdekt paviljoen. Hieronder worden de auto's veilig - en droog - geparkeerd.

## FIABCI: water centraal

Van 29 mei t/m 31 mei 2008 organiseert de Nederlandse afdeling van de internationale onroerendgoedorganisatie FIABCI, in Amsterdam haar 59<sup>e</sup> Wereldcongres. Het congres vindt plaats in de Beurs van Berlage en staat in het teken van 'water' in al zijn facetten. Veel nationale en internationale sprekers zullen de voor- en nadelen belichten van het wonen en ontwikkelen aan of op water. Voor FIABCI-leden kost het driedaagse congres 950 euro. Niet-leden betalen ongeveer 200 euro meer. Voor meer informatie: www.fiabciamsterdam2008.com.