



8 °C



€ 1,794



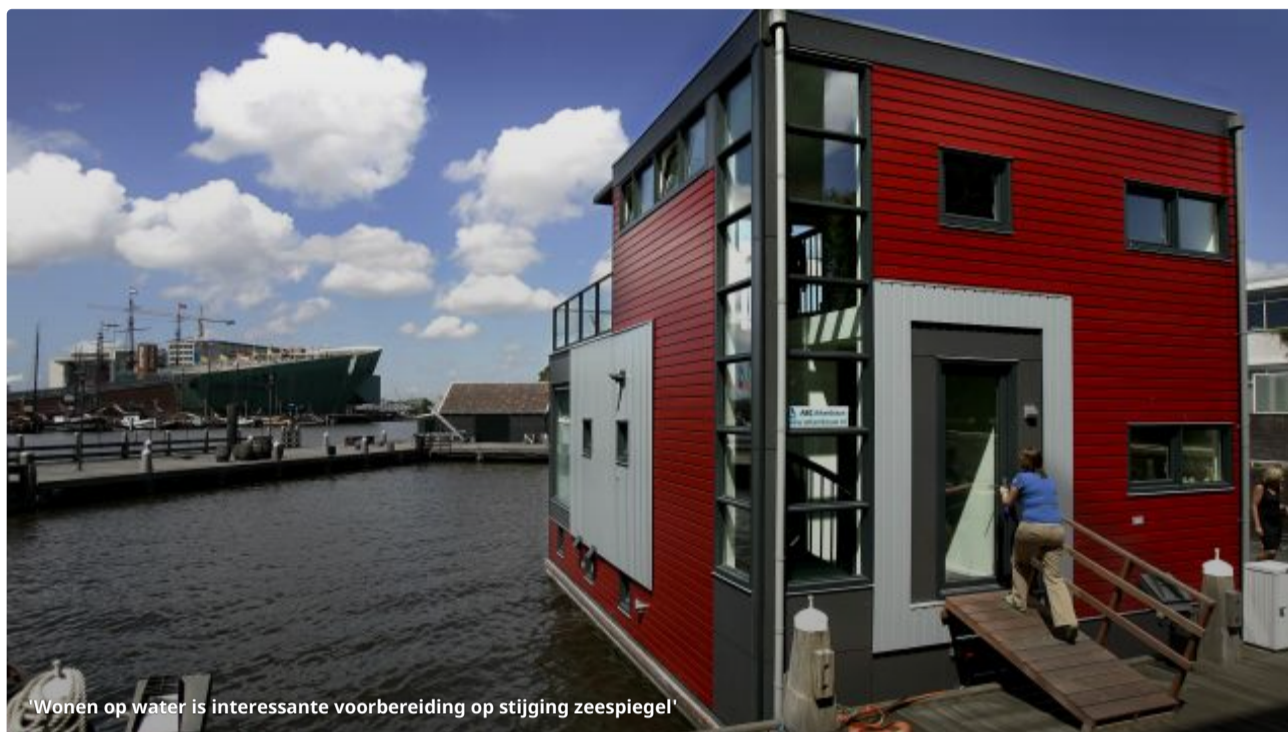
562,32



TV gids



0 live



'Wonen op water is interessante voorbereiding op stijging zeespiegel'

25-12-17 08:33
Update: 16-05-18 13:16



Nederland telt steeds meer woningen waarvan de fundering drijft op water. In Woerden is bijna een wijkje af en in Zeewolde begint de bouw in het voorjaar. NU.nl sprak met bewoners, bouwers en experts over de kansen en obstakels van huizen op water.

In heel Nederland drijven ongeveer vijfhonderd woningen, schat waterwoningarchitect Koen Olthuis. "Dat zijn woningen gebouwd volgens het bouwbesluit en met een eigen kavel. Geen woonarken dus."

Slechts 150 daarvan zijn echt ontwikkeld voor permanente bewoning, voegt projectontwikkelaar Olaf Janssen daaraan toe. "Maar het laatste jaar is de bouw in een stroomversnelling gekomen."

Janssen woont sinds 2013 op het water bij Delft. "De gemeente gaf kavels vrij. Toen ik een waterwoning wilde laten bouwen, kwam ik erachter dat er geen geschikt bouwsysteem was. Dus begon ik zelf een bedrijf."

Nu bouwt hij in een recreatieplas bij Woerden twaalf woningen en begint de bouw van twintig drijvende huizen bij Zeewolde in het voorjaar. "We hebben nog voor tientallen andere locaties projecten in de pijplijn." Tegelijkertijd ontwikkelt een ander architectenbureau achttien huizen in de Nassauhaven, een oude Rotterdamse stadshaven.

Vakantie

Een van de waterwoningbezitters is Martin van Eijk. Met zijn vrouw en zoon verhuisde hij deze zomer naar een drijvend huis op de Woerdense recreatieplas. "In het begin voelde het elke dag als vakantie. Een huis in de Randstad met vrij zicht over het water, waar vind je dat nou?", zegt Van Eijk.

"We hebben er nauwelijks onderhoud aan. Anders dan bij een woonboot hoeft het huis niet uit het water voor onderhoud. Door het speciale stucwerk en de kunststofkozijnen hoeven we boven water ook nauwelijks iets te doen. Mijn vorige huis had een hoop houtwerk. Dat moesten we elke drie jaar verven", merkt Van Eijk op.

Architect Olthuis ziet nog drie belangrijke verklaringen voor de toenemende bouwnijverheid op water. "Allereerst zijn drijvende woningen flexibeler. Nu zie ik vaak dat gebouwen soms al na twintig jaar worden afgebroken omdat er nieuwe plannen zijn. Op land is dat doodzonde. Maar in het water kunnen de huizen heel makkelijk verplaatst worden. Het gebied kan dan weer gebruikt worden voor iets anders."

Water genoeg

Daarnaast wordt ruimte efficiënter benut, zegt Olthuis. "In steden als Amsterdam en Rotterdam is veel behoefte aan nieuwe woningen, maar nauwelijks meer grond beschikbaar. Water is er wel genoeg." Ook de vele plassen, kanalen en sloten die dienen als bergingswater kunnen goed gebruikt worden voor bebouwing.

"Bijkomend voordeel is dat huizen op bergingswater veiliger zijn dan naast bergingswater", aldus Olthuis. Doordat de huizen drijven, stijgen ze met het water mee bij overstromingen. Terwijl de kelders en begane grond van andere huizen nat worden, houden de bewoners van de waterwoningen droge voeten.

Voor de laatste reden is belangrijk voor de gemeente Rotterdam, zegt gemeenteplanoloog Walter de Vries. "Rotterdam heeft een open verbinding met de zee. Wij hebben eb en vloed. Drijvende woningen stijgen mee. Maar het is een illusie, dat drijvend wonen flexibeler is. Technisch gezien klopt dat misschien, maar het is financieel en juridisch ingewikkeld. Daarnaast wortelen de bewoners zich ook op een plek." Het ruimtegebrek is volgens De Vries voor Rotterdam geen argument. "Plek op land vinden is nog altijd makkelijker."

Terughoudendheid

De terughoudendheid van de overheid wordt al jaren het belangrijkste obstakel genoemd. Bouwbedrijf Dura Vermeer bouwde in 2003 al 46 drijvende vakantiewoningen in een zijtak van de Maas bij Maasbommel. Vijf jaar later was er zelfs een heus Nationaal Congres Waterwonen.

"Iedereen vindt de plannen op het gebied van waterwonen leuk", zei medeorganisator Ties Rijcken van de TU Delft destijds. "Maar in de praktijk wordt er nauwelijks iets gedaan." De obstakels die toen gesignaleerd werden waren "bureaucratische rode stoplichten", projectontwikkelaars met "koudwatervrees" en twijfelende consumenten die vreesden voor de rechtszekerheid.

Dura Vermeer bouwde nog het drijvend paviljoen in Rotterdam en 32 vakantiewoningen in het Limburgse deel van de Maas. "Maar toen de crisis kwam zijn we gestopt", vertelt woordvoerder Glenn Metselaar. "Het was echt pionierswerk, waarin we veel tegen regelgeving aanliepen. Dus moesten we enorm lobbyen. Daar was in de crisis geen geld voor."

Koudwatervrees

Nu de crisis achter de rug is, lopen de voorvechters van de waterwoning nog vaak tegen die rode stoplichten van gemeentes en koudwatervrees van ontwikkelaars aan. "De techniek is niet het probleem", erkent gemeenteplanoloog De Vries.

"Het ingewikkelde zijn de organisatorische en juridische vragen. Veel projecten stranden omdat het water in gebruik is. Water lijkt misschien leeg, maar heeft vaak een functie. Bijvoorbeeld voor de beroepsvaart. We hebben verschillende voorstellen gehad om honderden huizen te bouwen op de Rijnhaven, maar van die haven willen we juist graag de publieke functie behouden", aldus De Vries.

Toch ziet de gemeenteplanoloog de voordelen van drijvende woningen. "Drijvend bouwen is een superinteressante voorbereiding op de zeespiegelstijging. Daarnaast trekt het een nieuwe groep avontuurlijke mensen naar de stad."

De toekomstige woningen in de Nassauhaven zijn een essentiële proef. "Als die er liggen en het blijkt een succes, komen er komende jaren waarschijnlijk honderden drijvende woningen bij in Rotterdam. We denken nu bijvoorbeeld al na over een project in de Merwe-Vierhavens."

Vooraf op juridisch vlak is de ontwikkeling van de Nassauhaven al een belangrijke proeftuin. De Vries: "De woningen zijn verankerd, daardoor zijn ze niet verplaatsbaar. Ondanks dat ze drijven. Daardoor kunnen de bewoners een normale hypotheek krijgen."

Hypotheek

Als banken niet de zekerheid hebben dat de woning lang op een plek blijft, zijn de waterwoningbezitters aangewezen op een woonboothypotheek.

Grote hypotheekverstrekkers als ABN Amro en Aegon bieden deze hypotheek niet aan. Voormalig marktleider ING stopte vorig jaar eveneens met woonboothypotheek omdat er jaarlijks "nog geen paar honderd" werden verstrekt en het een "onzekerder product" is. Daardoor bleef alleen de relatief dure woonboothypotheek van Rabobank over.

In Woerden dacht de gemeente daarom mee met de bewoners. "De gemeente heeft een permanente woonvergunning uitgegeven", vertelt bewoner Van Eijk. "Het water onder ons huis is eigen grond en we hebben vaste nutsvoorzieningen."

Dankzij deze permanente woonvergunning kon Van Eijk een normale woonhuishypotheek krijgen. "Het voelt ook als een gewoon huis. Alleen bij storm zie je af en toe een lamp bewegen."

Door: NU.nl/Gidi Pols | Beeld: ANP



Meer Wonen

Wateroverlast, hitte, insectensterfte: Tuintegel eruit wrikken helpt >

Binnenkijken op een voormalig vrachtschip: 'We wonen in het laadruim' >

Tips voor de grote voorjaars schoonmaak: Dweil met koud water >

Je huis in de verf zetten: De perfecte klus voor dit seizoen >

Omdat het gras uit de grond schiet: Stappenplan voor een strak gazon >

Video

Wikihouse zet je als IKEA-pakket zelf in elkaar >

Gedeelde kinderslaapkamer: 'Je kunt twee miniwerelden creëren' >