

HET IS NIEUW. HET IS GRENSVERLEGGEND. HET IS DE WATERWONING

Een nijpend tekort aan bouwlocaties. Klimaatverandering. Stijgende waterspiegels. Polders die inklinken. Is de waterwoning een deel van de oplossing voor deze grote uitdagingen?

Cameraploegen van Al Jazeera en Arte kwamen er al over de vloer. Een complete delegatie van de Tweede Kamer. De waterwoning van ontwikkelend bouwer Olaf Janssen aan de Glaskloksingel in Delft trekt grote nationale en internationale belangstelling, en dat al enige jaren. Samen met zijn compagnon Gerrit Damsteegt en ondersteund door een omvangrijk team van specialisten ontwikkelt hij woningen die op veel actuele vraagstukken een antwoord kunnen zijn: de waterwoning. En laten we nu niet denken dat dit type woning ook maar iets te maken heeft met een woonark, zoals zoveel mensen menen. Olaf Janssen schetst kort de techniek van deze unieke gepatenteerde bouwmethode. “Het drijfelement, en meteen ook de fundering en de slaapverdieping, maken we van composiet versterkt met glasvezel. Die laag is slechts een centimeter dik maar oersterk, onderhoudsvrij en heeft een zeer lange levensduur. Binnen deze waterdichte huid wordt de isolatie en de staalconstructie aangebracht. De constructieve betonvloer onderin creëert tevens een heel laag zwaartepunt voor een optimale stabiliteit. De verdiepingen erop maken we van houtskeletbouw. Op deze wijze kunnen we op nagenoeg elke locatie, zeer ruime woningen bouwen, met meerdere bouwlagen, ongeacht of deze voor scheepvaartverkeer bereikbaar zijn. Je hebt dus een volwaardige woning. Het verschil met ‘normale’ bouw zit in het drijfvermogen en de bouwwijze. Door het gewicht onderin en de precieze gewichtsverdeling van de woning voel je nauwelijks beweging, zoals bij een woonboot wel mogelijk is. Het is dus echt een totaal nieuwe manier van bouwen en wonen. En een manier die door z’n vele mogelijkheden nu volop aan belangstelling wint.” Inmiddels drijven er ongeveer 500 woningen. Deze woningen voldoen aan het bouwbesluit en zijn gebouwd op een eigen kavel. Slechts 150 daarvan zijn echt ontwikkeld voor permanente bewoning. Maar hun aantal neemt snel toe.

FUTUREPROOF BOUWEN

Olaf Janssen schetst waarom waterwoningen juist nu

in een groeiende behoefte voorzien. “Allereerst hebben we te maken met de krappe woningmarkt in Nederland. De bouwlocaties op land liggen niet voor het oprapen, dus bouwen op water is dan een uitstekend alternatief. Een tweede punt is dat elke ontwikkelaar en bouwer in

NOG WEL INGEWIKKELD

Financieel, juridisch en hypotheektechnisch zijn waterwoningen nog ingewikkeld. Wat als bijvoorbeeld het water in gebruik is voor de beroepsvaart? Wat zijn de juridische voorwaarden rond ligplaatsbestemming? Niet-zelfstandig varende woonboten vallen inmiddels onder het reguliere Bouwbesluit. Eigenaren hebben dus de zelfde rechten en plichten als vastelandbewoners. Als de woning is verankerd, komt de eigenaar in aanmerking voor een reguliere hypotheek. Er is dan sprake van een permanente woonvergunning en vaste nutsvoorzieningen. Maar vaak wordt wel een extra renteopslag gerekend. Als er geen zekerheid is over de duur van vestiging, dan is de eigenaar aangewezen op een woonboothypotheek. Deze hypotheek wordt de laatste jaren alleen nog door de Rabobank verstrekt.

Nederland moet voldoen aan de zogeheten watertoets. Je moet als bouwer dus in je plan rekening houden met de gevolgen die jouw bouwactiviteiten hebben voor de waterhuishouding. Bij drijvende woningen is die compensatie als het ware al ingebouwd. Niet voor niets zijn we in samenwerking met de gemeente Woerden en de provincie Utrecht nu bezig met een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van een complete drijvende woonwijk met

circa 200 woningen. Ten derde hebben we natuurlijk te maken met de steeds grotere onvoorspelbaarheid van het klimaat, wat daling en stijging van water in de hand werkt. In Nijmegen was dat de trigger om met Balance D'eau te werken aan ca. 30 woningen die een waterstijging of –daling van enkele meters zelfs makkelijk aankunnen. Zo kun je hier in Zuid-Holland op deze wijze bouwen zonder dat je last hebt van kwelwater dat stijgt of daalt. Onze manier van bouwen is 100% adaptief aan de klimaatverandering.”

ONVERGELIJKBAAR

De waterwoningen zoals Balance D'eau die nu op verschillende locaties in Nederland bouwt, zijn in feite uit nood geboren. Ze zijn ontstaan op het moment dat Olaf Janssen een waterkavel in Delft had gekocht. “Dat was zo'n tien jaar geleden. Goed, je hebt een kavel en bestemmingsplanvergunning. Maar dan? Een woonboot was geen optie, die zou je nooit op deze plek kunnen krijgen. Ik wilde trouwens een volwaardige woning, niet zo'n lange, smalle 'sigaar'. Maar, de traditionele manier van bouwen bracht ook geen oplossing. Menig bouwer is al ten onder gegaan door het bouwen op water met de bestaande bouwmethoden. Ik moest dus iets nieuws bedenken. Ik kwam op dat moment mijn

de vraag is gerechtvaardigd hoe de financiering verloopt en hoe waardevast dit type woningen is. Bij het realiseren van dergelijke woningen helpt het zeer zeker dat een aantal banken de waterwoningen inmiddels hetzelfde beoordeelt als grondgebonden woningen. Olaf Janssen: “Dat heeft aanvankelijk wel wat voeten in de aarde gehad, ook de bank moest als het ware gaan 'omdenken'. Met behulp van de gemeente Delft kregen we hier de Rabobank mee. Andere banken volgden al snel dat voorbeeld. We weten inmiddels ook dat dit type woning waardevast is, want niet zo lang geleden verkocht een echtpaar een drijvende woning waar ze nog niet eens zo lang hadden gewoond. Ze wilden in een totaal andere omgeving wonen, dus de woning ging de markt op. Die konden ze met een flinke overwaarde verkopen, waardoor ze met een aardige winst konden verhuizen.

Ook voor gemeenten zien we winst, overigens. Overheden in bijvoorbeeld Zuid-Holland krijgen door bodemdaling, lang nadat de projectontwikkelaars al vertrokken zijn en de woningen zijn gerealiseerd, te maken met hoge beheer- en onderhoudskosten. De woningen zelf zijn vaak onderheid, maar de omgeving met alle infrastructuur verzakt



“De hypotheekverstrekking heeft aanvankelijk wel wat voeten in de aarde gehad, ook de bank moest als het ware gaan ‘omdenken’. Met behulp van de gemeente Delft kregen we hier de Rabobank mee. Andere banken volgden al snel dat voorbeeld. We weten inmiddels ook dat dit type woning waardevast is”

huidige compagnon Gerrit Damsteegt tegen. Hij bouwt met zijn bedrijf al jaren civiele kunstwerken op en aan het water. Met die ervaring zijn we aan de slag gegaan voor een geheel nieuw product. Het resultaat is een duurzame, toekomstbestendige woning die je overal kunt realiseren.”

FINANCIËLE PLAATJE

Het bouwen van een waterwoning is niet goedkoop, dus

en klinkt in. Die inklinking tegengaan met zandsuppletie werkt vaak averechts. Dus daar willen gemeenten, waterschappen en provincies vanaf. Waterwoningen bieden ook hier een prima alternatief. Je kunt ze ook op drassige bodem bouwen. Zo kom je uiteindelijk over een lange termijn tot veel lagere beheer- en onderhoudskosten. Wat begon met één waterwoning blijkt nu snel tot veel grotere mogelijkheden en oplossingen te leiden.” ■

Tekst: Henk de Kleine
Beeld: Balance d'eau