

Verslag startconferentie experimententhema WATERWONEN

Watermuseum Arnhem, 12 maart 2007

Aanleiding

De belangstelling voor Waterwonen neemt in Nederland toe. Dat heeft te maken met een combinatie van milieuaspecten en de kwaliteit van de leefomgeving. De opwarming van de aarde leidt tot een hogere zeespiegel en een hogere waterstand in onze rivieren. Dat leidt tot de noodzaak om anders met water om te gaan dan we gewend zijn te doen. Ook in ons ruimtelijk beleid. Waar we eeuwenlang vooral in hebben gezet op het zo snel mogelijk afvoeren van water, zal de komende tijd het bieden van ruimte voor waterberging centraal staan. Het zoeken van relaties met het kwaliteitsniveau van onze leefomgevingen ligt voor de hand. Mensen wonen tenslotte graag bij het water en recreëren graag op en bij het water. We weten nog niet zeker of grote groepen mensen ook op het water zouden willen wonen. Niettemin zien we kansen om daar waar het gaat om water, wonen en leven een nadrukkelijker synergie te zoeken. SEV wil daarbij nog een stapje verder gaan dan de huidige praktijk. Waar vandaag de dag een project als Waterwijk-West in Amsterdam IJburg met 108 waterkavels het meest grootschalige project is in Nederland, willen we graag een schaa sprong maken. Onze ambitie is een wijk op het water, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden, met infrastructurele oplossingen, parkeerplaatsen en openbare ruimten.

Speerpunten

SEV organiseert daarom op deze maandag 12 maart 2007 een werkconferentie. Daarbij zien we enkele speerpunten: (1) het bijeenbrengen van enthousiaste mensen, (2) het uitwisselen van kennis, (3) het bundelen van ervaringen, (4) het nader vormgeven van een netwerk, (5) het zien van kansen en (6) het stimuleren van concrete ontwikkelingen.

We lopen deze zes speerpunten even puntsgewijs door.

- (1) Dat waterwonen leeft blijkt ook uit de opkomst van vandaag. We zijn blij dat vrijwel alle 50 genodigden vandaag ook daadwerkelijk zijn gekomen om met elkaar te inspireren in het thema.
- (2) We wisselen kennis uit in een drietal ateliers, techniek, regelgeving en markt. Deze drie bieden een breed en samenhangend beeld waarin de kansen en bedreigingen voor waterwonen aan de orde komen. Sprekers leiden elk van de ateliers in aan de hand van concrete projecten waaraan zij werken. Daarop volgt een discussie. We gaan hierna nader in op de ateliers.
- (3) In de ateliers en onze discussies bundelen we onze ervaringen. SEV wil deze graag blijven delen, door op internet een databank aan te bieden met inspirerende best practices.



- (4) Deze dag is wat ons betreft de eerste in het bouwen aan een netwerk rond waterwonen. SEV organiseert in het najaar een studiereis naar Hamburg en later een tweede bijeenkomst. Hiermee realiseren we concrete ontmoetingsmomenten.
- (5) 's Middags bezoeken we de locatie Stadsblokken-Meinerswijk waar grootschalig waterwonen kansrijk is. Zie hierna voor een impressie.
- (6) SEV zal drie tot vijf pilotprojecten de status van SEV-experiment geven, waarmee we de feitelijke concretisering ondersteunen.

Ateliers

Waterwonen is een breed begrip. Hebben we het over drijvende woningen, woningen op palen, amfibische woningen (floodproof), XXXX of waterabsorberende woningen. Vooralsnog willen we ons nog niet beperken door de definitie te smal te nemen. Ook de omgevingen waar waterwonen aan de orde kan zijn variëren.

Atelier 1 gaat in op techniek. Ateliervoorzitter is Ron Leppers (Intron), inleider is Steven de Boer (Dura vermeer Business Development).

Atelier 2 gaat in op regelgeving. Ateliervoorzitter is Jeroen Singelenberg (SEV), inleider is Marlene Rienstra (Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam).

Atelier 3 gaat in op de markt. Ateliervoorzitter is Alex Sievers (SEV/Inbo), inleider is Lonneke Wijnhoven (Heijmans Vastgoed).

Atelier 1: techniek

Presentaties

1. korte presentatie van Ron Leppers (INTRON B.V.) waarin de begrippen techniek en ontwerp in relatie tot waterwonen verduidelijkt zijn. Tevens zijn er enkele prikkelende stellingen geponeerd om over te kunnen discussiëren. Deze stellingen zijn:
 - a. De huidige technische mogelijkheden belemmeren het waterwonen
 - b. De architectonische mogelijkheden worden beperkt met waterwonen
 - c. De levensduur van een drijvende woning is lager dan gebruikelijk
 - d. Veilige woningen in, op of aan het water zijn niet mogelijk
 - e. Er is een handleiding nodig met technisch mogelijke oplossingen die breed worden geaccepteerd
 - f. Er is een objectief kwaliteitssysteem nodig om waterwonen mogelijk te maken
2. uitgebreide presentatie van Steven de Boer (Dura Vermeer Business Development B.V.) waarin met behulp van omvangrijk beeldmateriaal is

aangegeven wat er allemaal mogelijk is qua ontwerp en technische oplossingen.

Zowel tijdens de presentatie van Steven de Boer als na de presentatie vond er een discussie plaats.

Discussie

De discussie begon over de flexibiliteit die waterwonen in zich heeft. Duidelijk werd dat er een groep mensen is die maximale flexibiliteit en ontwerpvrijheid wil hebben (gerelateerd aan het zogeheten 'wilde wonen') en mensen die een duidelijke relatie zien met de huidige woningstijlen en zekerheden vanuit de VINEX locaties.

Binnen de maximale flexibiliteit en ontwerpvrijheid is er minder behoefte aan een lange levensduur van de woningen. Gesproken is over de scheiding drijflichaam en bovenbouw en de mogelijkheden om na een x-aantal jaren een nieuwe bovenbouw op het drijflichaam te plaatsen. Bij voorkeur door middel van verschepping naar een bouwdok.

Bij zogeheten dry-proofwoningen (zie o.a. Hamburg) werd een lagere acceptatiegraad voorzien met name als er winkels of sociale voorzieningen in worden gepland.

Geconcludeerd werd dat zowel qua ontwerp als technische oplossingen eigenlijk alles wel mogelijk is. Men verwacht echter weerstand of onbegrip bij bepaalde partijen en/of instanties. Genoemd zijn Rijkswaterstaat, de Waterschappen en Gemeenten. Dit zijn met name toetsende partijen.

In dat kader is een soort van handleiding die, breed gedragen, oplossingen aandraagt, zowel qua ontwerp, als techniek en regelgeving een welkom instrument genoemd.

Atelier 2 : regelgeving

Presentatie: [Drijvend wonen IJburg, Amsterdam](#)
Ir Marlene Rienstra, Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam
Zie bijgevoegde powerpoint

Het betreft een plan met 110 particuliere waterkavels en 55 projectmatig aan te bieden drijvende woningen.

Uitgangspunt: regeltechnische gelijkschakeling met wonen op het land.



Waterwoningen moeten dus voldoen aan het Bouwbesluit.

Ontwikkeling plan met bijbehorend regelkader heeft 7 jaar geduurd. In die tijd is overlegd met VROM, Financiën, Rijkswaterstaat, Waterbeheerders, Havenbedrijf, Brandweer.

Door het plangebied te omgeven met een ringdijk met sluis werd het binnenwater en verviel de toetsing door Rijkswaterstaat. Ook zijn hiermee de peilschommelingen van het Buiten IJ (tot wel 2 m) buitengesloten. Dijk was deels toch nodig om droge woongebieden te ontsluiten, dus kosten drukken niet volledig op waterkavels.

Brandweereisen vormden een flinke hobbel. In de steigers zijn blusleidingen en brandwerende schermen in de lengte van de steigers ter afscherming van vluchtroutes.

Gekozen is voor uitgifte van waterkavels in erfpacht. Kaden en steigers en parkeervoorzieningen blijven publiek terrein. Er is niet gekozen voor uitgifte aan een vereniging van eigenaren, zoals in Amerika.

Al met al zitten de woningen toch wel in het duurdere marktsegment. Er was te weinig volume om een percentage sociale huur over te kunnen uitmiddelen. De residuele methode leverde vrij hoge kavelprijzen op en de Bouwbesluit eis maakt het onmogelijk om bestaande tweedehands woonarken in te brengen.

* discussie

Sommige aanwezigen zetten vraagtekens bij het uitgangspunt om drijvende woningen te realiseren die aan alle eisen van een woning moeten voldoen. Had niet het uitgaan van drijvende objecten kunnen leiden tot meer variatie en meer kans op een deel sociale huur?

En hadden we daarmee niet stukjes regelgeving kunnen omzeilen?

Zo komen er twee stromingen binnen het waterwonen naar voren:

- het Vinex waterwonen
- het wilde waterwonen

Rabo merkt op dat wat betreft financierbaarheid het niet eens zoveel uitmaakt of er sprake is van roerend of onroerend goed. Bij roerend goed ontstaat alleen een probleem in de fase waarin de drijvende woning is losgekoppeld van de kavel (ligplaats), waarmee de waarde niet meer te bepalen is.

Misschien is er behoefte aan niet één maar twee regelkaders voor waterwonen.

Hierbij betrekken:

- experts RO wetgeving: bv Van Buren (Utrecht) of Korthals Altes
- experts bouw wetgeving bv Fred Hobma of Monica Duyvis (TUD)
- experts grondexploitatie wet bv George De Kam

Atelier 3 : Markt

Lonneke Wijnhoven stelt in haar inleiding dat waterwonen nu nog teveel uitgaat van het land, waar eigenlijk de focus die van het water zou moeten zijn. De deelnemers aan het atelier herkennen zich wel in deze stelling. We maken nog te weinig gebruik van de extra kansen die water biedt, en bieden, ook waar het gaat om regelgeving, nog weinig ondersteuning om waterambities waar te maken.

Ze gaat vervolgens in op doelgroepen voor waterwonen. Wijnhoven onderscheidt de waterrat en de landrot, waarbij ze stelt dat de landrot pas voor waterwonen te interesseren is als we op divers vlak zaken veel meer gereguleerd en gestructureerd zijn dan nu het geval. De vergelijking met woonboten ligt voor de hand: de landrot zal nooit naar een woonboot verhuizen. De waterrat daarentegen is opgegroeid met water. Watersporters maken een belangrijk deel uit van deze groep. We zien dat de waterrat zeker geïnteresseerd is in waterwonen. Maar niet in drijvend wonen. Ook voor de waterrat is die stap vooralsnog te groot. Deels ligt dat in de onbekendheid met het fenomeen, deels ook in de garantie die ook de landrot zoekt. We leren hieruit dat waterwonen, en zeker drijvend wonen, in de beginfasen zullen moeten leunen op goede en uitvoerige kopersbegeleiding.

Wijnhoven gaat ook in op de waarden die we mogelijk met waterwonen kunnen realiseren: bijzonder, exclusief, bevoorrecht, uniek, status. Hiernaast spelen ook zaken als vrijheid, ruimte, luxe, licht en lucht een rol. Alhoewel niet de primaire insteek, lijken de waarden enigszins te neigen naar de wat duurdere segmenten. De discussie gaat vervolgens in op een bredere prijsstelling. Het lijkt interessant om bij het bedienen van lagere prijssegmenten ook aandacht te hebben voor duurzaamheid, thermisch comfort, water intensievere bebouwing en de aanwezigheid van voorzieningen. Van belang is de balans tussen een en ander: in hoeverre is uniciteit en status te realiseren in een dichtbebouwde waterbuurt? En in hoeverre voel je je in een waterbuurt nog bevoorrecht?

Lonneke Wijnhoven noemt vervolgens typologieën voor waterwonen, uitgaande van de peilfluctuatie (weing-veel), stedelijkheid en recreatief-actief zoals Heijmans Vastgoed deze gebruikt. Onderscheid daarbij gaat uit naar de vormen van onderbouw zoals waterproof/amfibisch, op palen en drijvend.

In de discussie komt een aantal aandachtspunten naar voren:

- Het benutten van de bijzondere identiteit van waterwonen. We zullen Out of the Box moeten durven denken om waterwonen tot een succes te maken. Daar kunnen ook andere waarden en normen bijhoren of andere regelgeving. Een waterbuurt zou een andere identiteit moeten hebben dan een Vinex-wijk, al was het maar vanwege de verschillen in waterbenadering. Een waterwijk is daarmee een bijzondere wijk en waarschijnlijk niet voor de gemiddelde Nederlander. De bijzondere identiteit

past goed in de hedendaagse woningmarktontwikkelingen waarin sprake is van het ontstaan van verschillende deelmarkten.

- Particulier opdrachtgeverschap biedt meer dan gemiddelde aanknopingspunten. Aandacht zou ook mogen uitgaan naar verticale en horizontale verplaatsbaarheid van waterwoningen (de laatste met name bij de drijvende waterwoningen)
- Verplaatsbaarheid kan zich ook vertalen in verhuismobiliteit, door de woning mee te nemen naar andere locaties. Interessant is om na te gaan of daarmee te besparen valt op kosten, en of daarmee goedkopere segmenten eenvoudiger te bedienen zijn.
- De grondexploitatie zou rekening moeten houden met de opbrengsten uit waterberging.
- Het verschil in focus tussen ontwikkelaar en consument. In een vroeg stadium zullen de wensen van de consument in beeld moeten worden gebracht.
- De prijssegmenten: mensen ervaren de m² van een waterwoning anders dan die van een landwoning. Met name met licht en lucht kunnen de kansen worden gegrepen om gevoelsmatig meer m² te bieden.
- De ruimte onder de woning op palen: onderzoek wijst uit de bewoners de palen niet te lang willen hebben. Circa 4 meter boven maaiveld lijkt een grens te zijn. De ruimte tussen de palen benut de consument graag als stallingsruimte. Het feit dat deze ruimte korte tijd per jaar door een hoge waterstand niet te gebruiken zou zijn doet daar niets aan af.

Excursie: Stadsblokken-Meinerswijk

Frank Donders (FDP, en hier in de rol van adviseur van ontwikkelaar Phanos) vertelt over de planvorming rond Stadsblokken-Meinerswijk, eerder een zoeklocatie in het kader van Vinex en een mogelijke plek voor de Floriade. De wijk ligt tegen het centrum van Arnhem aan, maar voelt als buiten. De Rijn vormt de noordrand van de wijk. In de huidige plannen voor Stadsblokken-Meinerswijk is een grote "Groene Rijn" opgenomen als mogelijk overloopgebied van de Rijn. De locatie biedt, volgens de plannen, een combinatie van groene en blauwe natuur, woningbouw en commerciële functies. De bebouwing is vooral langs de randen van Meinerswijk voorzien en in het relatief kleine Stadsblokken.