

Waterwonen maakt het water meer waard

Waterwonen combineert een bijzonder woonmilieu met klimaatadaptatie. Toch zijn de projecten met volwaardige waterwoningen op één hand te tellen. Gemeenten en waterbeheerders zijn terughoudend, omdat ze denken dat het duur is en te weinig geld oplevert. Uit een analyse van DHV blijkt echter dat - bij een slim ontwerp van de oever - waterwonen financieel aantrekkelijk is.

Zowel gemeenten als projectontwikkelaars meten de financiële aantrekkelijkheid van nieuwbouw af aan de residuele grondwaarde. Deze wordt berekend door van de waarde van een woning de kosten af te trekken voor de bouw van het huis en de inrichting van het gebied (het zogeheten bouw- en woonrijp maken: het ophogen van het gebied, aanleg van water, groen, wegen en parkeerplaatsen, etc.). Hoe deze grondwaarde verdeeld wordt tussen de oorspronkelijke eigenaar van het water (bijvoorbeeld gemeente of waterschap) en de projectontwikkelaar hangt af van de onderlinge afspraken.

Normaal gesproken heeft water een negatieve waarde: het kost geld om het aan te leggen maar er wordt geen geld mee verdiend. Uiteraard kan water wel bijdragen aan een aantrekkelijke woonomgeving en dus een hogere waarde van de woning. Maar deze waarde is niet eenvoudig te verzilveren voor de eigenaar van het water. Uit de drie onderzochte waterwoningen blijkt dat het niet vanzelfsprekend is dat water waarop gebouwd wordt, evenveel waard is als bouwgrond. Dit is alleen haalbaar als het ontwerp slim omgaat met de oevers en de ordening van de woningen. Maar zelfs als de waarde van het water slechts een fractie is van de grondwaarde van de referentiewoning, kunnen waterwoningen geld opleveren. Bij nieuwbouw moet vaak verplicht water worden aangelegd ter compensatie van nieuwe verharding. Dan is de vergelijking tussen de grondwaarde van een waterwoning en een referentiewoning minder relevant dan de vergelijking van de (negatieve) waarde van open water met de relatief beperkte waarde van water waarop gewoond wordt.

Wat nog ontbreekt, is een objectieve en realistische inschatting van de grondwaarde van waterwoningen vooraf. Vanuit gemeenten zijn de verwachtingen vaak onrealistisch (te enthousiast of juist te pessimistisch) en projectontwikkelaars hebben een eigen belang bij de bedragen die zij noemen. Daarom heeft DHV op basis van drie gerealiseerde waterwoonprojecten een analyse gemaakt om te zien welke keuzes in het ontwerp het belangrijkste zijn voor de opbrengst van het water.

Onderzoek naar grondwaarde van water

Van drie bestaande waterwoningen in Vinex-wijken is achteraf de grondwaarde bepaald. Gekozen is voor twee drijvende



Drijvende woning aan vaste steiger in Amsterdam (IJburg).

woningen in Amsterdam (IJburg) en Utrecht (Leidsche Rijn) die onderling sterk verschillen, en voor een niet-drijvende woning in Amersfoort (Nieuwland).

De waarde van een woning is vooral afhankelijk van de locatie. Algemene uitspraken over de waarde van het water zijn lastig. Daarom is bij de drie onderzochte projecten een niet-waterwoning bekeken als referentie, om zo de meerwaarde van het water en de meerkosten van het waterwonen te bepalen. De grondwaarde kan dan vergeleken worden tussen de waterwoning en een referentiewoning in dezelfde wijk, en tussen de drie soorten waterwoningen onderling.

De waterwoonprojecten zijn niet geëvalueerd om zo goed mogelijk achteraf te bepalen wat de grondwaarde was tijdens de bouw maar om op basis van ervaringen

conclusies te trekken voor nieuwe projecten. Dat kan alleen als de berekening eenduidig is voor de drie projecten. Daarom is, ongeacht het formele eigendom, bij alle waterwoningen gerekend met een kavel van 300 m² per woning. Uitzonderlijke kosten die de vergelijkbaarheid van de uitkomsten verstoren, zijn niet meegenomen, zoals de sluis in IJburg. Meestal is namelijk geen sluis nodig. Hierdoor wijken de resultaten af van de werkelijke situatie tijdens de ontwikkeling van de onderzochte waterwoningen, maar worden de kwaliteiten van de ontwerpen duidelijker. Met deze lessen kan een nieuw project een beter ontwerp krijgen.

Uitkomsten van vergelijking

In vergelijking met de referentiewoningen leveren de waterwoningen meer op (vijf tot tien procent) en liggen de bouwkosten ook hoger. Voor de drijvende woningen zijn zowel de meerwaarde als de meerkosten

	Terwijde	IJburg	Nieuwland
meerwaarde waterwoning	9%, 26.000 euro	10%, 47.000 euro	5%, 16.000 euro
hogere bouwkosten	30.000 euro	43.000 euro	12.000 euro
meerkosten bouw- en woonrijp maken	67.500 euro	22.500 euro	0 euro
hogere grondwaarde	-71.500 euro	-18.000 euro	4.000 euro

hoger dan voor de vaste waterwoningen. Drijvend is lastiger te bouwen, maar wordt blijkbaar meer gewaardeerd door de bewoners.

De oever bij drijvende woningen is duur. Alle kosten hiervan zijn aan de woningen toegerekend. Dit is doorslaggevend voor de hoge kosten van het bouw- en woonrijp maken van drijvende woningen.

In IJburg is gekozen voor een kademuur, wat een dure oplossing is: 2.500 euro per meter. Ook is een dure steiger geplaatst. Het voordeel van een steiger boven een loopplank is dat meerdere rijen woningen mogelijk zijn. Hierdoor liggen in IJburg de woningen dicht op elkaar en is de lengte per woning aan de kademuur en steiger beperkt. In Terwijde zijn de kosten voor de oever hoog door de gebruikte damwand en doordat er veel strekkende meters oever zijn per woning. In Nieuwland is gekozen voor een zachte oever: een flauw talud dat begroeid is. Dit kost slechts 20 euro per meter en past goed bij een niet-drijvende waterwoning.

Bij een drijvende woning is een flauw talud lastig omdat een minimale waterdiepte van 1,5 meter vereist is. Door een dure damwand of kademuur is het dicht bij de vaste wal al diep genoeg en zijn de woningen eenvoudig te bereiken. Bij een veel goedkopere zachte oever ligt de woning al snel zeven meter van de kant en is een lange loopplank of steiger nodig.

Voorwaarden om water te kunnen bewonen

Niet al het water in een woonwijk is geschikt om in te kunnen wonen. Voor het draagvlak van een plan blijkt een groot verschil te bestaan tussen bestaand water waar woningen aan toegevoegd worden en een geplande woonwijk waar water in wordt 'aangelegd'. Ook de omvang is belangrijk: op smalle wateren passen geen waterwoningen; de breedte moet minimaal tien meter zijn.

Water dat in open verbinding staat met vaarwater, is geen vereiste. Slechts een kleine groep liefhebbers vindt het belangrijk om een boot bij het huis te kunnen aanleggen. Uit consumentenonderzoek komt naar voren dat een grotere groep van Vinexbewoners waterrijk wil wonen in een suburbane omgeving vanwege de ruimte die het water biedt en waarvoor het geen doorslaggevende reden lijkt om te drijven.

Ook voor drijvende woningen is een verbinding met vaarwater niet nodig: ze worden elders gebouwd en kunnen over land worden aangevoerd. Hoeveel de waterstand varieert, is evenmin doorslaggevend. Dit heeft wel gevolgen voor de bouwtechniek, maar in Maasbommel is bewezen dat zelfs water met 5,5 meter peilvariatie bebouwd kan worden.

Conclusies

Op basis van een analyse van drie gerealiseerde waterwoonprojecten is een realistische inschatting te maken van de financiële aantrekkelijkheid van nieuwe waterwo-



Drijvende woning aan de vaste wal in Utrecht (Terwijde).

Woning half in het water in Amersfoort (Nieuwland).



ningen. Te optimistische verwachtingen bij projectontwikkelaars en gemeenten die de toepassing van waterwoningen belemmeren, kunnen zo vermeden worden. Want waterwonen kan financieel aantrekkelijk zijn, maar dat is niet vanzelfsprekend.

Bij alle waterwoningen is de grondwaarde positief. Dus als in een gebied ruimte voor water vereist is, neemt de winst toe door dit voor waterwonen te gebruiken. De grondwaarde is alleen bij de niet-drijvende waterwoningen in Nieuwland iets hoger dan voor de referentiewoning. Zelfs als het water geen directe functie heeft in het waterbeheer, is het dus winstgevend om het water aan te leggen, omdat de opbrengsten van de woningen de kosten meer dan

goedmaken. Drijvende woningen vergen een duurdere oever en door de bijbehorende hoge kosten voor de inrichting van het gebied is de grondwaarde dan lager dan van traditionele woningen.

Ontwerpen voor nieuwe projecten kunnen met deze conclusies worden bijgestuurd op financiële aantrekkelijkheid. Vooral de oever verdient veel aandacht, omdat die bepalend is voor de grondwaarde en de plaats van de woningen binnen het gebied. Een zachte, groene oever scheelt veel kosten in vergelijking met een kademuur of damwand, maar de combinatie met drijvend wonen verdient extra aandacht.

Steven de Boer (DHV)