

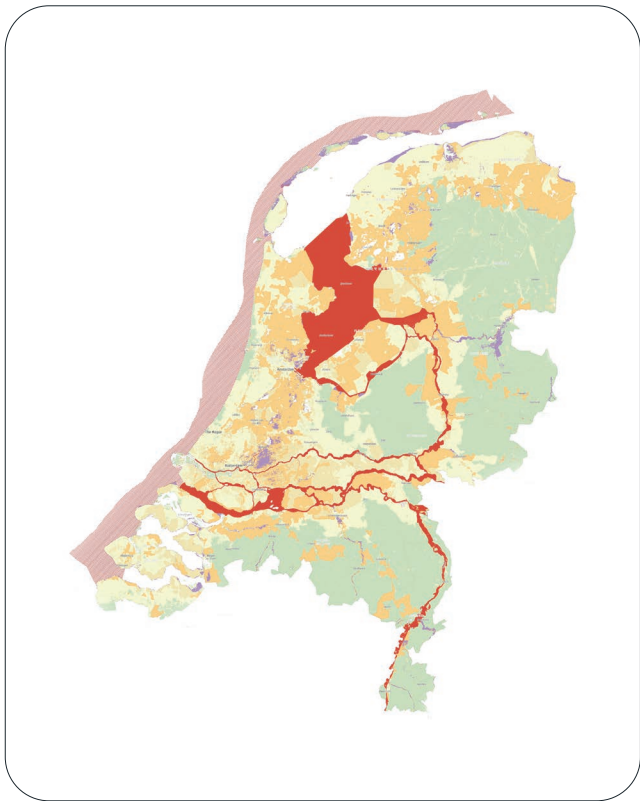
MANIFEST DRIJVENDE WONINGBOUW

*Op slechts 1% van de potentiële waterlocaties
is er al plek voor 300.000 klimaatadaptieve woningen.*

Papieren drempels houden ons tegen:

1. Stel drijvend bouwen juridisch gelijk aan bouwen op land
2. Maak huursubsidie op korte termijn mogelijk

ManifestDrijvendeWoningbouw.nl

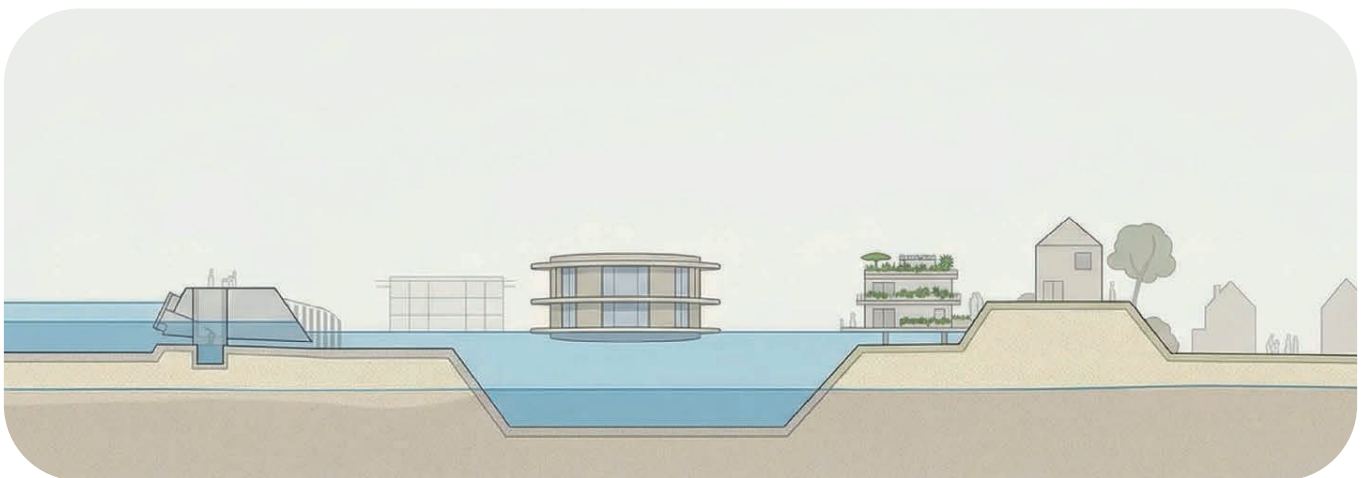


**Van vechten tegen
het water
naar leven met
het water**



**Wonen, waterberging
en natuur komen in
harmonie samen**





Manifest Drijvende Woningbouw

Op slechts 1% van de potentiële waterlocaties is er al plek voor 300.000 klimaatadaptieve woningen.

Nederland loopt vast: woningnood, waterdreiging en beperkte ruimte vragen om actie. Drijvend bouwen op waterberging is realistisch en biedt veel oplossingen. Het momentum is er, maar concrete projecten lopen al jaren vast door verouderde wetgeving. Door drijvend bouwen juridisch gelijk te stellen aan bouwen op land, kunnen gestapelde drijvende woningen gefinancierd en verkocht worden. Door op korte termijn huurtoeslag mogelijk te maken, kan Nederland snel betaalbare woningen bouwen.

“Voor klimaatbestendig wonen en werken moeten we alle mogelijkheden benutten: het is én én én.”
- Het Nationaal Deltaprogramma 2026 (p.19)

Ruimtegebrek in de Nederlandse delta

Woningnood en klimaatverandering dwingen Nederland om anders naar de beperkte ruimte te kijken. Onze dichtbevolkte delta loopt tegen de grenzen van het water- en bodemsysteem, met groeiende piekafvoer en langdurige droge periodes. Traditionele bouw is op steeds minder plekken mogelijk, terwijl door heel Nederland kostbare ruimte wordt bestemd voor waterberging. Wonen op water biedt veel oplossingen, maar de huidige wetgeving vormt nu nog een blokkade.

“Zet in op klimaatadaptatie en reserveer ruimte voor waterberging in dichtbebouwde stedelijke gebieden.”
- Ontwerp Nota Ruimte 2026 (p. 59)

Meervoudig gebruik van ruimte

Meervoudig gebruik van ruimte biedt enorme kansen. Waterberging, drijvende woningen, recreatie en natuur kunnen in klimaatadaptieve wijken in harmonie samengaan. In de Eindrapportage 'Meebewegen' van het Nationaal Deltaprogramma is Drijvend Bouwen dan ook een vaste bouwsteen. Drijvende wijken zoals Schoonschip in Amsterdam, de Nassauhaven in Rotterdam en de ruim 10.000 woonboten verspreid door ons land laten zien dat drijvende woningen al onderdeel zijn van een klimaatadaptief Nederland. De volgende stap is nu noodzakelijk: meerdere woningen op één drijflichaam. Daarmee realiseren we:

- Meer woningen, een hogere dichtheid en minder materiaalgebruik door stapeling van woningen.
- Energiezuiniger bouwen door minder geveloppervlak en collectieve energiesystemen.
- Betaalbaarder en sneller bouwen door vorm- en schaalvoordelen.

Nederland kan drijvende wijken maken die meebewegen met waterberging. Zo wonen we mooi, efficiënt en duurzaam in onze delta. Voor delta's wereldwijd wordt Nederland weer een gidsland.

“We streven bij verstedelijking en infrastructuur naar zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte”
- Kamerbrief Water en Bodem Sturend 2022 (p.8)

Meerdere woningen op één drijflichaam noodzakelijk en technisch haalbaar

Nederlandse professionals werken wereldwijd al aan de meest vooruitstrevende projecten. Tegelijkertijd tonen interdisciplinaire onderzoeksteams zoals PosadMaxwan en Floating Future aan dat meerlaagse drijvende gebouwen in Nederland technisch uitvoerbaar en essentieel zijn. Door slechts 1% van de 460.000 ha aan potentiële locaties voor drijvende ontwikkelingen te benutten, is er al ruimte voor 300.000 woningen.

Op dit moment worden er daarom meerdere publiek-private initiatieven ontwikkeld. Zo werken corporatie deltaWonen en ontwikkelaar De Drijvende Kracht samen aan tientallen drijvende sociale huurwoningen in één drijvend gebouw. In de gemeente Oudewater kan niet traditioneel gebouwd worden op veenbodem en worden drijvende gebouwen in de gebiedsontwikkeling onderzocht. In de Rotterdamse havenbekkens liggen meerdere plannen van de gemeente voor drijvende wijken met een stedelijke dichtheid.

De techniek is er. De markt is er. De urgentie is er. Alleen de wetgeving loopt achter. Wij roepen de landelijke politiek op om deze in lijn te brengen met de ruimtelijke, klimatologische en maatschappelijke realiteit.

Huidige wet- en regelgeving blokkeert schaalvergroting bij wonen op water

Ieder drijvend bouwwerk is voor de wet per definitie geen onroerend goed. Dat is het gevolg van de definitie van een 'schip' in de wet en de uitleg daarvan in het Woonark-arrest. Ook als een drijvend gebouw in een afgesloten plas vastzit aan palen en enkel met het waterpeil omhoog kan meebewegen: het is nooit vastgoed. Bij meerdere gebouwen of woningen op één drijvend platform heeft dit grote gevolgen:

- De woningen zijn zeer lastig te financieren.
- Het drijvende gebouw is niet te splitsen in eigendom en appartementsrechten.
- Huurders hebben geen aanspraak op huurtoeslag en hebben geen huurbescherming.

Het gevolg is dat meerlaagse drijvende woongebouwen voor zowel koop als verhuur vrijwel niet te ontwikkelen zijn in Nederland. De huidige wetgeving is hierin achterhaald en staat haaks op de nationale ambities voor wonen, verdichten, klimaatadaptatie en water- en bodemgestuurd bouwen.

“Wonen in een laaggelegen delta vraagt al eeuwen om tijdig aanpassen, blijvend vooruitkijken en adequaat handelen.”

- Het Nationaal Deltaprogramma 2026 (p.17)

Wat moet er gebeuren?

Stel drijvende woongebouwen gelijk aan woningen op het land. Dan kunnen deze dezelfde juridische en financiële instrumenten inzetten als vastgoedprojecten op het land, en worden deze te financieren. Ook worden dan huurtoeslag en het splitsen in eigendom en appartementsrechten mogelijk.

Wat is ondertussen urgent nodig?

Het realiseren van een wetwijziging kost tijd. Helaas bieden experimenteerregelingen in de tussentijd geen uitkomst voor voorbeeldprojecten met permanente drijvende woningbouw vanwege het 'tijdelijkheidvereiste'. Een structurele wetwijziging is dus echt noodzakelijk. Ondertussen moeten er wel nu voorbeeldprojecten met meerlaagse drijvende woningen gerealiseerd worden, zodat Nederland op tijd de grote bouwopgave op het water aan kan. Hiervoor is het noodzakelijk dat op zeer korte termijn bewoners van drijvende woongebouwen huurtoeslag kunnen aanvragen. Alleen dan kunnen t gaan bouwen.

Dringende oproep aan de politiek

Nederland is een laaggelegen delta die haar bestaansrecht ontleent aan innovatie, aanpassing en vooruitkijken. De grote ruimtelijke opgaven van deze eeuw vereisen een nieuwe relatie met het water. Grootschalige drijvende woningbouw is een noodzakelijk onderdeel hiervan. De tijd van alleen experimenteren en onderzoeken is voorbij. Nederland loopt technisch voorop, maar blijft juridisch achter. Onze oproep aan de landelijke politiek:

1. **Maak het financiële en juridische vastgoedinstrumentarium ook inzetbaar voor wonen op water.**
2. **Geef ondertussen zo snel mogelijk voorbeeldprojecten de ruimte voor huurtoeslag.**

“We moeten ons verhouden tot een nieuwe werkelijkheid”

- Deltacommissaris Co Verdaas, Deltacongres 2025

Wie steunen dit manifest?

Dit manifest wordt breed gedragen door onderzoekers, waterschappen, bedrijven, gemeenten, initiatieven, woningbouwverenigingen, provincies, kennisnetwerken en vele anderen die gezamenlijk onderschrijven dat drijvende woongebouwen een essentieel onderdeel zijn van een klimaatbestendige toekomst.

Namens alle ondertekenaars,

Initiatiefgroep Manifest Drijvende Woningbouw



Corporatie deltaWonen
Directeur
Evert Leideman



De Drijvende Kracht
Oprichter
René Breman



Floating Future Research Project
Projectcoördinator
Joep van der Zanden



B&W Gemeente Zwolle
Wethouder
Gerdien Rots



Waterstudio
Founding Architect
Koen Olthuis



Blue21
Directeur
Rutger de Graaf



Breman Installatiegroep
Algemeen Directeur
Bernardo Eenkhoorn



Gideon
Transitiemaker
Norbert Schotte



Open Universiteit
Professor Goederenrecht
Pernille van der Plank



Triodos Bank
Director Personal & Private Banking
Kitty de Heiden



**Aedes vereniging van
woningcorporaties**
Directeur
Willem de Vreeze

“Ik ben trekker van het netwerk Bodemdalingbestendige Nieuwbouw waar 8 gebieden zijn aangesloten die gaan bouwen op slappe bodem. Drijven bouwen is hierbij een interessante en kansrijke weg”

- **Robert van Cleef**, Coördinator bebouwd Gebied bij Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen







	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden Lid Dagelijks Bestuur Els Otterman
	Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen Coördinator bebouwd Gebied Robert van Cleef
	Dutch Lotus Eigenaar Bart van Selm
	&klein Bedrijfsleider Stefan Ophuis
	Mei architects and planners Founder Robert Winkel
	Panseiku Juridisch Advies Eigenaar Bram van de Kam
	Space&Matter Partner Bart Nicolaas
	ZorgSaamWonen Initiatiefnemer en expert Yvonne Witter
	Woningbouwvereniging Gelderland Directeur-bestuurder Werner van de Wiel
	VNO-NCW Regio Zwolle Voorzitter Laurens de Lange

“De huidige woningnood vraagt om nieuwe oplossingen waardoor ruimte meervoudig kan worden behaald. De Regio Zwolle heeft grote uitdagingen in klimaatadaptatie dus juist hier moet snel ruimte worden gegeven aan initiatieven. Doordat dit initiatief zowel publiek als privaat wordt ondersteund, onderstreept dit het brede draagvlak voor snelle aanpassing van wetgeving.”

- **Laurens de Lange**, Voorzitter VNO-NCW Regio Zwolle

“Het ontwikkelen van drijvend wonen is cruciaal voor een toekomstbestendig Nederland én voor onze innovatiekracht.”

Geert Roovers, Senior bij Antea Group, lector bij Saxion

	Dekker Gebiedsontwikkeling Projectleider Aart-Jan Schouten
	Cooper Feldman Aandeelhouder bestuurder Peter Prak
	Flash Forward Innovation Eigenaar Theo Voogd
	Economic Board Regio Zwolle Voorzitter Jelle Weever
	ABC Waterwoningen Directeur Paul Vianen
	RB Consilium Eigenaar Ruben Beens
	Stichting Statiegeld op Jeugd Directeur-bestuurder Amanda Schiltmans
	VOIDS Oprichting Stedebouwkundige Thijs de Boer
	Balance d'eau DGA Olaf Janssen
	Woningstichting SWZ Directeur-bestuurder Wiepke van Erp Taalman Kip

“Ook onze instituties zullen moeten meebewegen met het water en het veranderende klimaat. Experimenteren en al doende leren is essentieel voor de ontwikkeling van nieuwe instituties en praktijken.”

- **Ellen van Bueren**, Hoogleraar Stedelijke Ontwikkeling, PI RedBlueClimate.nl bij TU Delft Bouwkunde

"Drijvende steden bieden ook interessante koppelkansen. Zie Eindrapport-Drijvende Steden Fase 2"

- **Annius Hoornstra**, prichter ThePositiveLab

	ThePositiveLab Oprichter Annius Hoornstra
	Binnenboord Eigenaar Chantal van Tatenhove
	Ubuntu Arken Gemeenschapsarchitect Conrad van Pruijssen
	VLOAT BV Eigenaar Willem Jan Landman
	NICE Developers Managing partner Mark Compeer
	CoWonen Eigenaar Tijmen Kuyper
	Create 'n Build-IT Eigenaar Erik Versteeg
	Stichting Statiegeld Op Jeugd Directeur-bestuurder Amanda Schiltmans
	Cooplink Kennisnetwerk Voorzitter Bernard Smits
	Vereniging Delta Metropool Research Coordinator Alankrita Sarkar

Zie ook het advies TU Delft "Ruimte voor Wonen". Ook daarin houden we een pleidooi voor het slim en meervoudig gebruik van ruimte, inclusief wonen op water.

- **Gerard van Bortel**, Visie Team Ruimte voor Wonen TU Delft



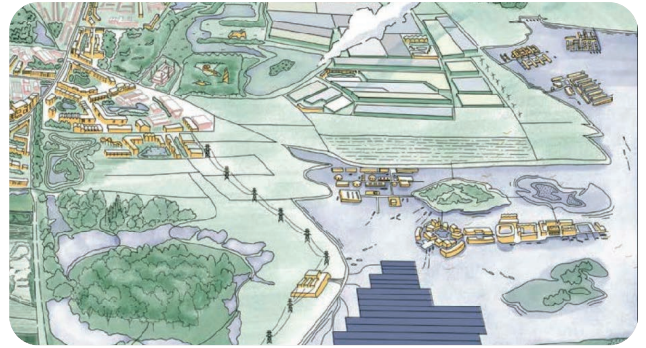
Delta Domus van De Drijvende Kracht



Veenetië van ZVA en Balance d'eau



VLOAT



Ruimte voor Wonen van visieteam Wonen TU Delft



Klimaatadaptieve Wijk van Breinn



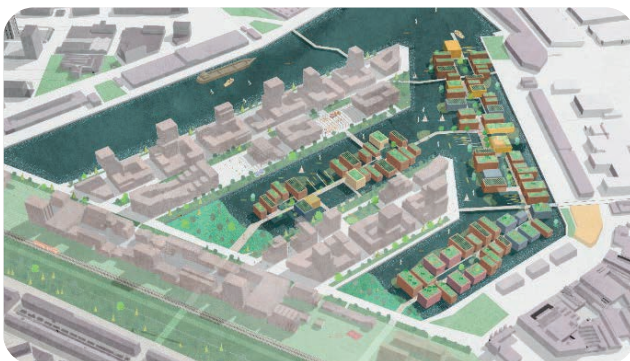
Onderzoek van PosadMaxwan



Spoorweghaven van MAST en BIK bouw



Tiny Tower van Waterstudio



Westerhaven van Floating Future Research Project



Schoonschip in Amsterdam (gerealiseerd)

Tijmen Kuyper

Tijmen@Breinn.nl

+31 6 570 44 369

Bram van de Kam

Bram@Breinn.nl

+31 6 137 15 662

Nederland heeft nu woningnood. Water vraagt steeds meer ruimte.
Wonen op waterberging is de oplossing. De techniek is er.
De projecten liggen klaar, maar juridisch lopen we vast.

Dit manifest wordt gesteund door ruim 40 organisaties, waaronder wetenschappers, bouwers, gemeente, waterschap, gebiedsontwikkelaars, corporaties, kennisnetwerken en daarnaast vele individuele experts.



Wij denken graag mee

Tijmen Kuyper Tijmen@Breinn.nl +31 6 57044369

Bram van de Kam Bram@Breinn.nl +31 6 13715662