



Onderwerp: Voorbereidingskrediet Halfweg

Jaar/nummer: 2026

In behandeling bij: Wethouder Ruige

Voorstel

De gemeenteraad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet ter hoogte van €40.000,- ter beschikking te stellen voor de volgende fase van de planontwikkeling van het woningbouwproject Halfweg. Hier kunnen in samenwerking met ontwikkelaar SmartBuilds (SB) een 40-tal huurwoningen in het middensegment gerealiseerd worden.

Samenvatting

In februari 2025 is een intentieovereenkomst gesloten tussen SmartBuilds en de gemeente Terschelling om te komen de ontwikkeling van woningbouw op locatie Halfweg. Vervolgens is op veel punten nader onderzoek gedaan om te kijken of er sprake is van een haalbaar plan. Het gaat daarbij onder andere om evenwicht tussen de kosten en opbrengsten en de verdeling daarvan tussen de Gemeente en Smartbuilds. Daarnaast is onder andere gekeken naar het gewenste programma voor betaalbare woningbouw, ruimtelijke kwaliteit en zorgen en wensen van omwonenden. Het onderzoek heeft opgeleverd dat er sprake is van een haalbare businesscase voor de bouw van 40 flexwoningen in het middenhuursegment, die verder uitgewerkt kan worden.

Toelichting

Er ligt een uitgelezen kans om een aanzienlijke hoeveelheid huurwoningen in het middensegment op korte termijn (oplevering voor eind 2027) toe te voegen aan het woningbestand op het eiland. Woningen in de middenhuur zijn uitstekend geschikt voor werknemers die nu geen goede woning op het eiland kunnen krijgen. Deze behoefte is eerder door de TOV uitgezocht in 2022 waar het voornamelijk ging om tijdelijke huisvesting. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is de nadruk verschoven naar flexwoningen met een semi-permanent karakter voor de duur van 40 jaar. Woningen die overigens volledig voldoen aan het bouwbesluit. Er is aantoonbaar behoefte aan woningen voor kleine huishoudens/(werknemers) met een bescheiden portemonnee die niet in aanmerking komen voor een koopwoning op het eiland. SmartBuilds ziet dus voldoende aanleiding in de markt om voor eigen rekening en risico deze flexwoningen te bouwen. Daarbij hanteert deze partij een maatschappelijk rendement tussen de 4% en 4,5% (zo'n 4% onder het commerciële tarief). Na 40 jaar kan alsnog besloten worden deze woningen weg te halen (op kosten van SB) of de situatie te handhaven. Een toelichting op de businesscase van SB is bijgevoegd in bijlage 1.

Het uitgevoerde onderzoek geeft voldoende vertrouwen om de volgende fase in te gaan en een voorbereidingskrediet aan te vragen bij de Raad.

Stedenbouw- de locatie wordt ontwikkeld als een boeren erf dat past in de morfologie langs de Hoofdweg. De bestaande elzensingels blijven intact, zo ontstaan er als het ware twee kamers op de kavel. Er wordt qua materiaal en kleurgebruik aangesloten bij wat typisch Terschellings is. Er is veelvuldig afstemming geweest met het Advies team Wonen, waarbij door de gemeente is bijgestuurd op stedenbouw en landschapsinrichting. In de planologische procedure zal een beeldkwaliteitsplan worden voorgelegd aan College en Raad.

Verkeer en ontsluiting – Er is verkeerskundig onderzoek gedaan naar de toename van verkeer als gevolg van deze ontwikkeling. De kavel wordt ontsloten via de Melkweg, waarbij de aansluiting vormgegeven wordt met uitbuiging van het doorlopende fietspad langs de Hoofdweg. Op de Hoofdweg zelf komt een markering/plateau dat er sprake is van een afslag voor autoverkeer. Verder zijn er voor fietsers diverse mogelijkheden om vanaf de kavel het fietspad op te gaan. Het alternatief om achter het industrieterrein om aan te takken op de bestaande aansluiting zuidelijker is na verkenning afgefallen: grotere belasting van natuurgebieden, onlogisch en duur. Deze optie kreeg ook zeer weinig bijval tijdens de bijeenkomst met de omwonenden.

Beeldkwaliteit – Er is door een externe stedenbouwkundige een 1^e opzet van de beeldkwaliteit gemaakt. Deze wordt in het eerste kwartaal afgerond en in de planologische procedure meegenomen ter besluitvorming door college en raad. In landschap en stedenbouw wordt aansluiting gezocht bij het typische Terschellinger beeld. De openbare ruimte wordt ingericht conform eisen en wensen van de gemeente. Hierbij wordt gestreefd naar zo laag mogelijke beheerskosten, een kwalitatief beeld en mogelijkheden voor bewoners voor collectieve voorzieningen. Zie voor een sfeerimpressie bijlage 3.

Planologie - De kavel heeft nu geen woonbestemming. Via een BOPA procedure wordt de woonfunctie mogelijk. Hiervoor zijn de benodigde onderzoeken inmiddels uitgevoerd. De conclusie hiervan is dat er geen onoverkomelijke planologische blokkades liggen; niet op de industrie-contour, niet vanwege verkeer op de Hoofdweg, niet vanwege weidevogels op aanpalende weilanden, niet vanwege de spuitzones op aanliggende akkerbouwgrond. De stikstof uitstoot die samenhangt met dit project is ook onderzocht en er zullen aanvullende ruimtelijke procedures gevolgd moeten worden om bouwen mogelijk te maken. De ruimtelijke motivatie die dit alles samenvat wordt voor 1 maart opgeleverd ten behoeve van de BOPA procedure.

Programma en woningtypes - het programma is qua minimaal aantal afgestemd op de mogelijkheden in de businesscase. Er is gestart met de verkenning van 50 woningen op deze plek; dit aantal is ingeperkt vanwege beoogde ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid. Toevoeging van 40 kleinere huurwoningen in het middensegment past bij de behoefte op het eiland en wordt langjarig verhuurbaar geacht. Dit blijkt uit eerdere onderzoeken (waaronder die van de TOV uit 2022) en recente constatering over de woningmarkt op Terschelling. Voor de zomer wordt nogmaals samen met de TOV een behoeftepeiling onder ondernemers gedaan.

Met dit programma (zie voor toelichting memo SB bijlage 1) komt een heel nieuw aanbod voor jongeren en starters + een aantal levensloopbestendige woningen

beschikbaar. Deze worden middels vaste huurcontracten verhuurd en er is altijd een huisvestingsvergunning benodigd. Dit garandeert dat alleen huurders met een economische of maatschappelijke verbinding een plekje krijgen in dit plan.

Aansluiting NUTS- er is overleg geweest met de NUTS partijen via de combi-coördinator en Liander. Aansluiting op het net eind 2027 behoort tot de mogelijkheden. Het betreft hier 40 huisaansluitingen; deze kunnen gerealiseerd worden zonder uitbreidingen van het net. Er wordt nog gekeken naar versnellingsopties om nog sneller tot realisatie te kunnen komen.

Historie

De locatie Halfweg is gekozen voor de ontwikkeling van deze modulaire flexwoningen. Destijds (collegebesluit juli 2024) is door het college een afgewogen locatiebesluit genomen; belangrijkste redenen waren: de grootte en ligging (centraal) van de kavel, eigendom van Gemeente en planologische mogelijkheden. Ruimte om woningen te ontwikkelen is schaars op Terschelling; elke keus heeft nadelige gevolgen voor de omgeving (natuur en mensen). De locatie is eerder door het college aangewezen als zoekgebied voor woningen.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Dit besluit heeft geen juridische consequenties. In de vervolgfase zal een publicatie conform Didamarrest opgesteld worden.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Woningbouw is een belangrijke voorwaarde voor het goed functioneren van het eiland. Het toevoegen van deze 40 eenheden is van groot economisch en maatschappelijk belang en daarmee ook van belang voor het toerisme. Het goed en passend huisvesten van werknemers zal bijdragen aan een gezond en leefbaar eiland.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Het voorbereidingskrediet dat wordt aangevraagd ziet op de plankosten tot 1 juli 2026. Daarna worden realisatieafspraken gemaakt. Er is een eerste raming gemaakt van het bouw-en woonrijp maken van de kavel. Dit zal tussen de €1.500.000 en €2.000.000 gaan kosten. In de bijlage is een raming gemaakt op basis van het schetsontwerp, zie bijlage 2. Dit betreft een globale raming, die nog verder uitgedetailleerd wordt en bevat daarmee nog de nodige onzekerheden en reserveringen. Er is in de bijgevoegde raming veel marge opgenomen en we beschouwen de €2.000.000 dan ook als het plafondbedrag en werken aan een besparing van €500.000. Tegen de tijd (zomer 2026) dat de contracten opgesteld zijn is er sprake van een specifiekere kosteninschatting. Dan zullen ook de geraamde subsidiebedragen hard zijn. Dan kan het college op basis daarvan het realisatiebesluit nemen. Vooralsnog ziet de financiële plaatje er als volgt uit:

Voorlopige Opzet Businesscase Halfweg	<i>Kosten</i> <i>(bandbreedte)</i>	<i>Dekking Grondhuur</i> <i>(bandbreedte)</i>	<i>Dekking Realisatie stimulans</i>	<i>Te dekken uit Regiodeal/quick wins (resultante)</i>
<i>Dekking grondkosten</i>	<i>Gemeente</i>	<i>RSB</i>	<i>Rijk</i>	<i>Regio</i>

<i>Kosten woonrijp en bouwrijp</i>	<i>€ 1.500.000- € 2.000.000</i>	<i>€ 725.000- € 975.000 (afh.van def. huurstelling)</i>	<i>€ 280.000 € 7.000 per woning</i>	<i>Tussen de € 245.000-en € 995.000 (mogelijke vrijval Stoek 1 miljoen)</i>
------------------------------------	-------------------------------------	--	--	--

NB de bandbreedte in de grondhuur hangt samen met de definitieve kostprijs van de woningen en de huurprijsstelling. En de bandbreedte van de nog te vinden subsidie (waarbij de Regiodeal voor de hand ligt ivm een reservering voor de Stoek) bestaat uit het verschil tussen de hoogste kosten minus de laagste grondhuur (€995.000) versus de laagste kosten minus de hoogste grondhuur (€245.000).

Let op:

Tijdens de exploitatieduur van dit project is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de openbare ruimte op de kavel. De kavel wordt zo onderhoudsarm mogelijk ingericht om deze kosten te beperken. Daar staat tegenover dat de grond na 40 jaar alsnog als bouw/woonrijpe kavel verkocht kan worden (na terug levering door RS) en opnieuw inkomsten kan genereren voor de gemeente.

Communicatie/interactiviteit

Buurtschap 't Land is niet blij met de impact van de ontwikkeling en vermoedt nadelige effecten op hun bedrijfsvoering en buurtcultuur. Hun bezwaren hebben ze tevens kenbaar gemaakt in een brief aan de Raad. In bijlage 4 is de brief met beantwoording bijgevoegd. Conclusie is dat de zorgen/bezwaren opgehaald en gehoord zijn. Vervolgens is daarop extra goed gekeken naar verkeersoplossingen, natuur en beeldkwaliteit om te komen tot een kwalitatief goede inpassing. Het verder afschalen van de ontwikkeling is niet mogelijk vanwege de businesscase die voorligt.

Voordat de contractstukken definitief worden vastgesteld wordt de omgeving nogmaals geïnformeerd over de plannen. Vervolgens is er in de BOPA procedure rond de zomer van 2026 sprake van een formele inspraaktermijn.

Advies van de raadscommissie

Ter inzage liggende stukken

- 4. Brief t Land
- 4a Beantwoording brief t Land

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 19 januari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M de Jong,
secretaris/directeur

mr. R.S. Cazemier,
wnd. burgemeester