

# Wonen

**grote projecten en programma's**

Inwerkprogramma raad 12 mei 2026

Marieke de Rijk & Lydia Terpstra

# Woonvisie 2017

Doel:

Balans aanbrengen in  
de woningmarkt

Uitvoeringsprogramma  
135+ naar 190

De Terschellinger woningmarkt is net als die op de andere Waddeneilanden een specifieke markt die op veel punten sterk afwijkt van die van Friesland. De prijzen van koopwoningen zijn hoog en daardoor voor veel starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen onbereikbaar. De m2 prijs voor koopwoningen is een van de hoogste van Nederland. De wachtlijsten in de sociale huursector zijn lang. Hierdoor is de doorstroming op de woningmarkt zeer gering.

De prioriteit van de Woonvisie ligt de eerste jaren bij het realiseren van starterswoningen, doorstroomwoningen en tijdelijk huisvesting van seizoenspersoneel



Beschikbaar budget	
2026	€ 290.000.
2027/2028	€ 340.000
2029	€ 290.000.

# Woningbouw- initiatieven

Door Marieke de Rijk

# Div woningbouwinitiatieven

- Beleidskader nieuwe woningen,
  - biedt ruimte aan particulieren om op eigen erf 1-5 woningen te realiseren.
  - Complexe wet en regelgeving, aanbieden begeleiding en advies in voortraject
- belangrijkste risico's en knelpunten
  - Stikstof, kan een plan onhaalbaar maken
  - Financiering door onrendabele top, extra duur bouwen op een eiland
- eventuele vertragingen en wat hiervan de oorzaak is:
  - Capaciteit in de begeleiding van de fase voor de vergunningaanvraag
  - Bezwaren van omwonenden, (1 a 2 jaar bij zienswijzen en bezwaar)
  - Capaciteit bij bouwers/ontwikkelaars (kan oplopen tot een jaar wachten)
  - Capaciteit op elektriciteitsnet

# Woningbouwinitiatieven vergunningenfase

locatie	plan	Huidige status	planning	Risico's/ vertraging
Lies 17	12 woningen	Zienswijzen op conceptvergunning	Realisatie: 2027/2028	Bezwaar
Formerum 71-73	5 woningen	Zienswijzen op conceptomgevingsplan/vergunning	Realisatie: 2027/2028	bezwaar
Koelandsweg	5 woningen	Planvoorbereiding afgerond, vergunning aangevraagd	Vergunningenprocedure: Medio 2026, Realisatie: 2027	bezwaar
Westerbuurt- straat 49	3 woningen	Planvoorbereiding afgerond, vergunning aangevraagd	Vergunningenprocedure: Medio 2026, Realisatie: 2027	

# Woningbouwinitiatieven overzicht

Aantal woningen	fase	Beschrijving fase
28-48	verkenningsfase	Initiatiefnemers verkennen hun mogelijkheden, hebben hun idee kenbaar gemaakt en besproken in het woonteam
10-15	planvoorbereidingsfase	na adviesgesprek met gemeente werken initiatiefnemers hun plan uit, doen onderzoeken en stellen ruimtelijke onderbouwing op. Gemeente helpt bij afstemming met prov, en tussentijdse toetsing
28	vergunningenfase	De initiatiefnemer heeft alle voorbereidingen getroffen: planuitwerking incl. goede Ruimtelijke onderbouwing, het kavelpaspoort is afgegeven en daarmee kunnen ze de vergunning aanvragen. De aanvragen worden door team Omgevingsvergunningen volgens wettelijke termijnen getoetst, in procedure gebracht en vergunning verleend, parallel wordt ook een anterieure overeenkomst voorbereid en getekend (voor kostenverhaal en betaalbaarheidsgarantie)
74	Gerealiseerd sinds 2022, in aanbouw en vergund	Van deze 74 zijn er 66 bij ons bekend als gerealiseerd en 2 zijn nog niet gestart met de bouw.
29	grote projecten	Planvoorbereidingsfase: CNL (19), Zuidermiede (10)
26/90		Verkennde fase: Halfweg (40?/20), de Stoek (5), Lytse Huskes (10?), West Aletalaan (34?), Victoria (?)
195-284	totaal	

# Nieuw woonbeleid

Door Marieke de Rijk

# Nieuw woonbeleid

Wet versterking regie volkshuisvesting

Verplichting : opstellen Volkshuisvestingsprogramma

Rijksinstructie:

30 % van de nieuwbouw : sociale woningbouw

2/3 betaalbaar

Aantallen dienen regionaal afgestemd en afgesproken te worden

Worden vastgelegd in de regionale woondeals

# Volkshuisvestingsprogramma

- Het nieuwe gemeentelijk woonbeleid dat gaat over wat, hoeveel, waar, hoe, met wie, en wanneer

## Wat en hoeveel

Onderzoeken op basis van de specifieke kenmerken van Terschellinger woningzoekenden en demografie

wat is de woonbehoefte

- Aantal nieuw te bouwen woningen.
- Verdeling naar segmenten (sociaal, midden, duur).
- Verhouding huur/koop.
- Verdeling over de dorpen
- Woningtypen (eengezins-, appartementen, levensloopbestendig, bijzondere woonvormen).
- Wonen en zorg (ouderen, mensen met beperking, beschermd wonen).
- Flexibele en tijdelijke woonvormen. (bijvoorbeeld tijdelijke piekhuisvesting)

## waar

- Locaties voor nieuwbouw (binnenstedelijk vs. uitleglocaties).
- Relatie met mobiliteit, infrastructuur en voorzieningen.
- Duurzaamheid en energie (klimaatadaptatie, circulair bouwen).

**Beleid**

- om verhuisbewegingen te stimuleren.
- Aanpak leegstand
- Betaalbaarheid  
(huur- en koopsegmenten).

**Huisvestingsverordening/urgentie verordening**

- Doelgroepen (economisch en maatschappelijk gebonden aan Terschelling)
- Huisvesting voor aandachtsgroepen (starters, spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten).

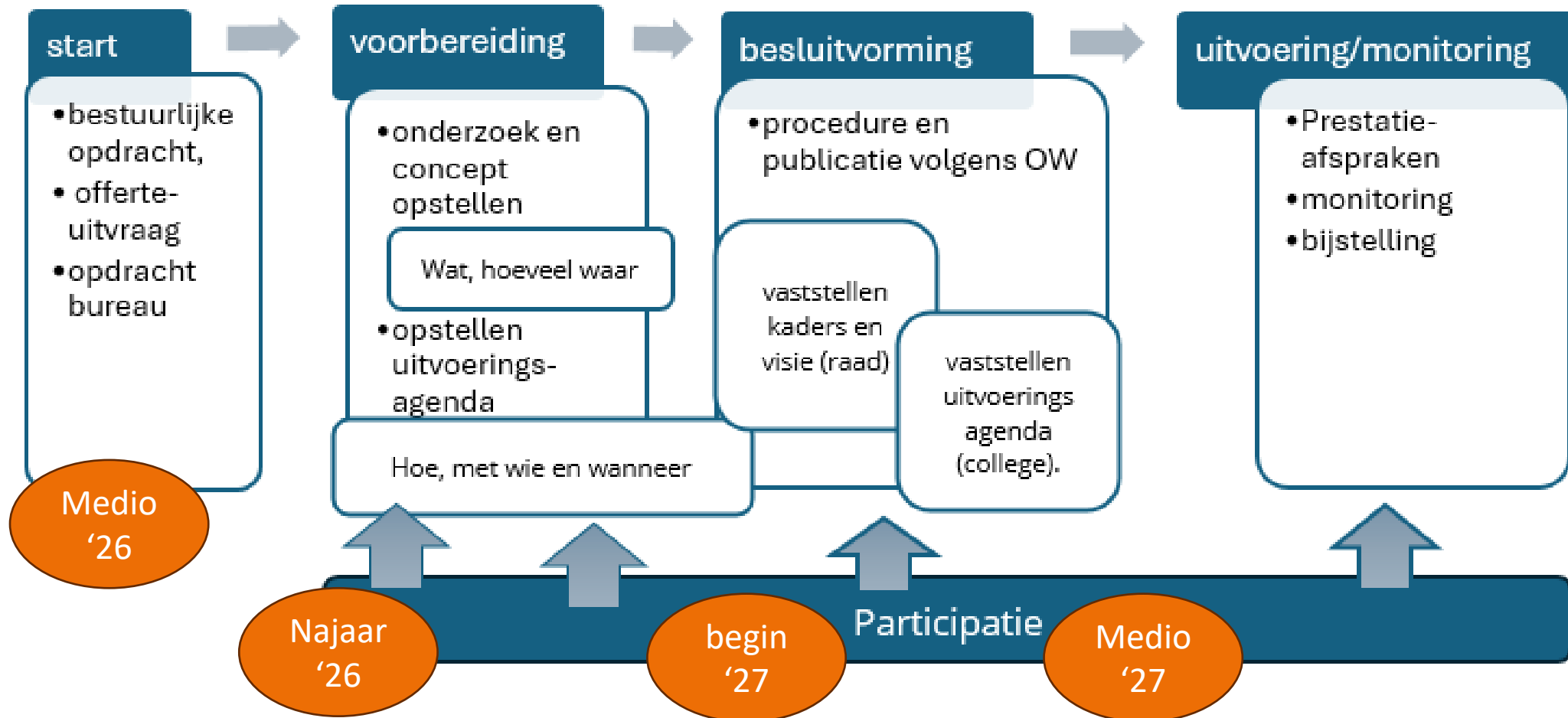
**Uitvoeringsprogramma**

- Prioriteiten en fasering in de tijd.
- Monitoring en bijsturing (krapte-indicator, realisatiepercentages).
- Samenwerkings- en prestatieafspraken.

## Met wie

- Rol van woningcorporaties, marktpartijen, zorgpartijen.
- Particuliere initiatieven
- Relatie met regionale woondeals en provinciale afspraken.
- Betrekken van inwoners en stakeholders.

# Volkshuisvestingsprogramma





# Grote Woningbouw- plannen

Door Lydia Terpstra (aparte presentatie)