

## Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling

### Programma +135+



Vastgesteld 29 januari 2019

## **Inhoudsopgave**

1.	Inleiding .....	blz 3
2.	Woningbouwprogramma Woonvisie Terschelling .....	blz 5
3.	Bestaande regelgeving en beleid: gevolgen voor het Uitvoeringsprogramma .....	blz 7
4.	Het basisprogramma .....	blz 8
5.	Toetsingskader voor aanvragen .....	blz 12
6.	Criteria voor prioritering, fasering .....	blz 16
7.	Het indicatieve woningbouwprogramma 2017-2021 .....	blz 20
8.	Monitoring .....	blz 21
9.	Organisatie .....	blz 22
10.	Communicatie .....	blz 23
11.	Budgetten .....	blz 25

## **Bijlage**

1.	Bestaande regelgeving en beleid .....	blz 26
----	---------------------------------------	--------

## 1. Inleiding

### ***Woonvisie Terschelling 2017-2021***

#### *Urgentie*

De raad van de gemeente Terschelling heeft op 17 oktober 2017 de Woonvisie Terschelling vastgesteld. De Woonvisie beschrijft de knelpunten op de woningmarkt en geeft aan welke maatregelen nodig zijn om de knelpunten aan te pakken.

#### *Hoofddoel Woonvisie*

Hoofddoel van de Woonvisie is het realiseren van een betere balans op de woningmarkt. Om dit te bereiken ligt de prioriteit de eerste jaren vooral bij het realiseren van starterswoningen en doorstroomwoningen in het lage huur- en koopsegment en tijdelijke huisvesting voor met name seizoenpersoneel. Uitzondering hierop is de beoogde woningbouw op de locaties Dellewal en B&Y. Deze locaties voorzien in de doorstroming naar het duurdere segment.

Het lage segment omvat voor starters woonruimte tot maximaal € 150.000 en tot € 200.000 v.o.n.. Voor doorstromers betreft het woningen tot maximaal € 250.000 v.o.n.. In het huursegment gaat het om sociale huurwoningen en huurwoningen tussen € 600 en € 900. Het toevoegen van woningen kan door nieuwbouw, maar bijvoorbeeld ook door splitsing van een woning in meer woningen of wijziging van de functie van recreatieappartementen in permanente woonruimte. De bouw van lytse húskes (tiny houses) wordt ook onderzocht.

De gemeente gaat actief proberen om voor 100 tot 150 personen tijdelijke huisvesting te laten realiseren zonder gebruik van de reguliere woningvoorraad, bijvoorbeeld door ombouw van de vrijgekomen campus. Deze woonruimte kan benut worden door seizoenpersoneel, maar ook door derde en vierdejaars studenten van het MIWB.

Voor mensen die het nodig hebben moet er een woonplek met zorg zijn. Voor beschermd of begeleid wonen is behoefte aan 6 tot 8 woningen.

Onderzocht gaat worden of vroeg-signalering door een wooncoach bij kan dragen aan het langer thuis kunnen wonen of het tijdig doorstromen naar een passende woning.

#### *Bandbreedte*

Het onderbouwen van de benodigde toevoegingen aan de woningvoorraad is door de schaalgrootte en de specifieke markt lastig. Daarom is gewerkt met bandbreedtes: er is behoefte aan toevoeging van minimaal 135 tot maximaal 190 woningen. Dit moet starters/jongeren een kans geven en doorstroming mogelijk maken.

#### *Blijvend betaalbaar, ruimtelijk passend en energiezuinig gebouwd*

In een gespannen woningmarkt als die op Terschelling is het noodzakelijk om woningen betaalbaar te houden en goed te blijven aansluiten bij de vraag. Beleid kan dan ook niet zonder het monitoren van effecten, het stellen en handhaven van regels en goed samenspel tussen gemeente, woningcorporatie, ontwikkelaars en bewoners.

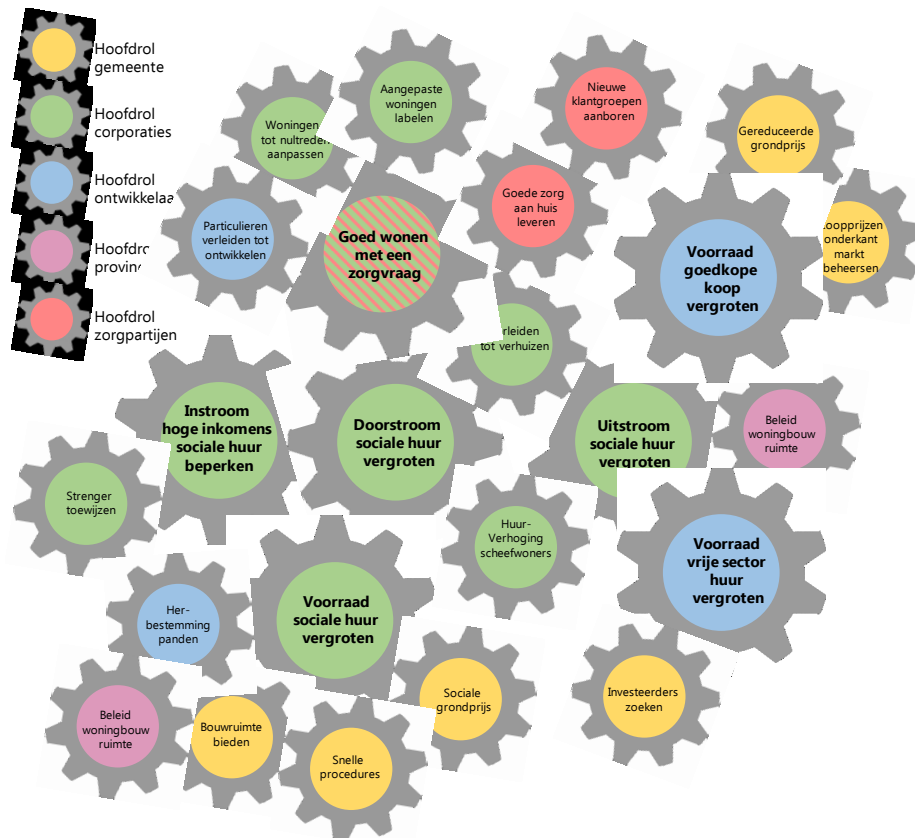
Behoud van een hoge beeldkwaliteit is voor Terschelling eveneens van belang. Nieuwe woningen moeten dan ook getuigen van zorgvuldig ruimtegebruik en architectonische inpassing.

Voor alle woningbouw, ook die in het goedkope huur- en koopsegment, wordt gestreefd naar energieneutrale nieuwbouw, tenzij de bovenwettelijke investeringen in energiebesparende maatregelen aantoonbaar leiden tot hogere woonlasten.

## Samen

De woningmarkt bestaat uit vele in elkaar grijpende raderen. Gezamenlijk willen we de markt in beweging krijgen. Dit lukt alleen als meerdere partijen gelijktijdig, soms volgtijdig, aan de raderen draaien en instrumenten effectief worden ingezet.

De gemeente wil de uitvoering van de Woonvisie in overleg met de Terschellingers, Huurdersvereniging, de woningcorporatie en ontwikkelaars ter hand nemen. Het realiseren van meer balans op de woningmarkt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de Woonvisie is het motto voor het vervolg dan ook: Samen komen we verder.



### *Uitvoeringsprogramma Woonvisie*

De Woonvisie beschrijft de urgentie: voor wie, wat, hoe en in welke aantallen kan er gebouwd worden. Het Uitvoeringsprogramma geeft aan waar en wanneer er in potentie woningen gerealiseerd kunnen worden. Om de in de Woonvisie opgenomen woningbouw te realiseren wordt gezocht naar bouwlocaties die daarvoor in potentie geschikt zijn of lijken te zijn. In het Uitvoeringsprogramma wordt de match gemaakt tussen de in de Woonvisie aangegeven behoefte en potentiële bouwlocaties.

### *Status van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie*

Het Uitvoeringsprogramma maakt duidelijk waar, voor welke doelgroep en prijs categorie en in welke fase een plan ingediend kan worden. Het maakt gefaseerd de weg vrij voor het indienen van een schetsplan en, na positief advies van het Adviesteam, vervolgens het indienen van een aanvraag voor woningbouw op de locatie. Plannen genoemd in het Uitvoeringsprogramma moeten nog worden getoetst aan de criteria uit de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma. Er staat dus nog niet vast dat de plannen uitgevoerd kunnen worden. De vergunningprocedure moet dat uitwijzen.

### *Dynamisch document*

Het Uitvoeringsprogramma is een dynamisch document. Jaarlijks vindt monitoring plaats, waarna actualisatie en bijstelling plaats kan vinden.

## 2. Woningbouwprogramma Woonvisie Terschelling

### Urgentie

Uit de Woonvisie Terschelling blijkt dat er grote behoefte aan woningen is voor starters, jonge gezinnen en doorstromers. De vraag richt zich met name op het goedkope en betaalbare segment.

In de Woonvisie Terschelling is de geconstateerde behoefte geconcretiseerd in een tabel. In de tabel zijn de gewenste toevoegingen aan de woningmarkt aangegeven voor de periode tot en met 2021. De er in opgenomen aantallen, prijsklassen en realisatiewijze per doelgroep zijn de basis voor het Uitvoeringsprogramma Woonvisie. Het Uitvoeringsprogramma is een concretisering, prioritering en fasering van deze tabel.

In de Woonvisie is de volgende tabel opgenomen:

**Tabel 1 Woonvisie Terschelling**

Toevoegingen (nieuwbouw/transformatie bestaand vastgoed) woningvoorraad 2017-2021 doorkijk 2025									
Doelgroep	Band breedte	Goedkoop		Betaalbaar		Markthuur/vrije kavels/ projectmatig/particulieren/dorpen Huur€ 600-€ 900, koop tot € 250.000			Opmerking
		Huur < € 414 Koop < € 150.000		Huur € 414-€710 Koop < € 200.000		Markthuur	Particuliere invullocaties	Projectmatig	
		Huur < € 414	Koop < € 150.000	Huur	Koop				
Jongeren en starters inclusief 1 persoonshuishoudens, hele lage inkomens	50 - 70	40	20						1
Starters boven 23 jaar en doorstromers	40 - 50			15	10		15	10	2
Doorstromers	45 - 70					30	30	10	3
Beschermd wonen	(6 - 8)	6 - 8							
Specifieke doelgroepen - seizoenpersoneel - zorg/ouderen	(100 - 150)	120		10					4
<b>Totalen</b>	<b>135-190</b>	<b>40 (128)</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>20</b>	

### Opmerking:

1. Toevoegingen aan de voorkant van de woningmarkt. Met name ombouw bestaand vastgoed. De Veste 27 eenheden, de rest particulier.
2. Specifiek om daarmee doorstroming op gang te brengen.
3. Mix van markthuur, particuliere initiatieven, vrije kavels/c.p.o. en projectmatig.
4. Gebruik maken van bestaand vastgoed (oude campus) of van nieuwe concepten voor tijdelijke huisvesting.

### **Wijziging bedragen**

Voor de in de tabel opgenomen huur- en koopbedragen geldt: prijspeil 2017. In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente na 2017 de koopprijs kan wijzigen als de huurprijs door het Rijk wordt aangepast.

De huurprijs van € 414 is in 2018 door het Rijk gewijzigd in € 417 en in 2019 in € 424.

De huurliberalisatiegrens van € 710,68 is in 2018 niet gewijzigd. In 2019 heeft wel indexatie plaatsgevonden. De huurliberalisatiegrens of huurtoeslaggrens is met ingang van 1 januari 2019 verhoogd naar (afgerond) € 720.

In verband met dit laatste zijn de bedragen voor de markthuur met hetzelfde percentage te indexeren en is besloten de in de tabel opgenomen koopprijzen te wijzigen. De koopprijzen zijn aangepast aan de ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwe woningen.

De markthuur wijzigt als volgt:

€ 600 wordt € 610

€ 900 wordt € 915

De koopprijzen wijzigen als volgt:

€ 150.000 wordt € 155.000

€ 200.000 wordt € 206.500

€ 250.000 wordt € 258.000.

### **3. Bestaande regelgeving en beleid; gevolgen voor het Uitvoeringsprogramma**

In bijlage 1 wordt ingegaan op relevante Rijks-, provinciale- en gemeentelijke regelgeving en beleid.

De provinciale reactie op de Woonvisie, het Eilandakkoord, de Nota Toekomstbestendig Vastgoed en de komst van een nieuwe woningbouwcorporatie zijn van invloed op het Uitvoeringsprogramma. Deze zaken hebben een aantal gevolgen voor de in tabel 1 van de Woonvisie opgenomen aantallen en verdeling.

Ten eerste wordt in het Uitvoeringsprogramma vooreerst uitgegaan van een woningbouwprogramma voor 135 woningen, de onderkant van de bandbreedte uit tabel 1. Dit aantal woningen sluit aan bij de reactie van de provincie op de Woonvisie en het Eilandakkoord. Dit is het basisprogramma van waaruit een goede start gemaakt kan worden.

Ten tweede moeten de projecten op de locaties B&Y en Dellewal toegevoegd worden. Het vastgestelde bestemmingsplan voor de B&Y locatie gaat uit van 4 woningen. Voor de locatie Dellewal heeft de gemeenteraad op 19 december 2017 het college opdracht gegeven om een ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor te bereiden voor een model dat uitgaat van 13 appartementen voor permanente bewoning.

Ten derde moet de ruimte voor de woningen voor begeleid/beschermd wonen onderdeel uitmaken van het basisprogramma.

De hieruit volgende aanpassingen van de in tabel 1 opgenomen verdeling is te vinden in Hoofdstuk 4, tabel 2.



## 4. Het basisprogramma

### **Samen komen we verder**

De gemeente wil de uitvoering van de Woonvisie in overleg met de Terschellingers, Huurdersvereniging, de woningcorporatie en ontwikkelaars ter hand nemen. Het realiseren van meer balans op de woningmarkt is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de Woonvisie is het motto voor het vervolg dan ook: Samen komen we verder.

De gemeente heeft dit een vervolg gegeven door bewoners, ondernemers en organisaties op te roepen om met suggesties voor potentiële bouwlocaties te komen die passen binnen de doelstellingen van de Woonvisie. Op deze wijze is zicht verkregen op potentiële woningbouwlocaties en ideeën die daarover leven.

Aan hen is gevraagd om niet alleen te komen met suggesties voor nieuwbouw, maar ook voor verbouw van bestaand vastgoed tot woningen.

De ontvangen suggesties zijn betrokken bij het maken van dit Uitvoeringsprogramma. De suggesties zijn met name gebruikt om tot een verdeling van de aantallen over de dorpen, doelgroepen en prijscategorieën te komen op een wijze die zo goed mogelijk aansluit bij de suggesties en bij de uitgangspunten van de Woonvisie.

### **Suggesties voor potentiële bouwlocaties vanuit de gemeenschap**

De oproep om met suggesties voor potentiële bouwlocaties te komen heeft een groot aantal reacties opgeleverd. Tot juni 2018 zijn van 56 personen en organisaties ideeën ontvangen. Dit betrof ideeën voor 1 of meerdere locaties.

De van particulieren ontvangen suggesties zijn zeer uiteenlopend en hebben grotendeels betrekking op nieuwbouw, maar in enkele gevallen ook op verbouw of gebruikswijziging van bestaande panden tot woning. De omvang loopt uiteen van 1 woning tot ideeën voor 20 woningen op eigen grond. De woning is meestal beoogd voor de grondeigenaar of de eigen kinderen. Ook zijn er ideeën ontvangen voor woningbouw voor eigen personeel of voor eilander woningzoekenden. De ontvangen suggesties hebben betrekking op allerlei locaties: van verbouw van bovenverdiepingen en bergingen naar woning tot woningbouw op percelen met een natuurbestemming of in agrarisch gebruik. Ook de mate van concreetheid loopt zeer uiteen. In veel gevallen is realisatie op korte termijn gewenst.

Bij deze particuliere initiatieven op eigen grond gaat het in aantallen woningen om:

<i>Aantal woningen</i>	<i>West-Terschelling</i>	<i>Overige dorpen West</i>	<i>Midsland</i>	<i>Hoorn</i>	<i>Overige dorpen Oost</i>
1 t/m 5	1	ca. 17	ca. 9	ca. 10	44
6 en meer	*	10	ca 12	20	ca 20 + **

\* initiatief ontvangen, maar aantal woningen is nog onbekend, kan ook < 6 woningen zijn.

\*\* initiatieven ontvangen, maar aantallen woningen is nog onbekend

De Buren van Hoorn, de Jeugd om Aest en Huurdersvereniging de Brandaris hebben, naast enkele kleine percelen, locaties aangedragen waarop woningbouw van wat grotere omvang mogelijk kan zijn. Voor een groot aantal van deze locaties is op dit moment niet in te schatten om hoeveel woningen het kan gaan.

Door de aanpak van onderaf is inzicht verkregen in de aantallen, de doelgroep, de gewenste realisatietermijn en de potentiële locaties die grondeigenaren voor woningbouw beschikbaar willen stellen. In dit Uitvoeringsprogramma, in combinatie met de vast te stellen nieuwe planologische beleidsregels, wordt duidelijk gemaakt welke suggesties kans van slagen maken.



### *Voor de duidelijkheid*

De ontvangen suggesties en de in dit Uitvoeringsprogramma opgenomen locaties zijn niet vooraf getoetst op vergunbaarheid. Dit gebeurt binnen de vergunningprocedure.

De suggesties zijn globaal beoordeeld op uitvoeringstermijn en het toetsingskader uit hoofdstuk 3.2 van de Woonvisie. Ook heeft een eerste ruimtelijke en landschappelijke verkenning van een groot aantal locaties plaatsgevonden. Dit is gedaan om in het Uitvoeringsprogramma tot een goede verdeling over de categorieën en dorpen te komen.

### **Overige potentiële woningbouwlocaties**

#### • *Lopende aanvragen*

Naast de ontvangen suggesties zijn er woningbouwplannen in behandeling of recent vergund. Hiermee moet in het programma rekening gehouden worden. Dit betreft:

- Locatie B&Y: 4 woningen.
- Agrarische bedrijfswoningen: 4 woningen (van Zandwijk, van Deelen, Vis, Mier).
- West Aletalaan fase 4: 2 woningen voor SBB.
- Landerum 24-7: functiewijziging van recreatieappartement in woning.

#### • *Potentiële woningbouwlocaties in eigendom bij de gemeente*

De gemeente heeft een aantal locaties in eigendom die geschikt zijn voor woningbouw voor de doelgroepen uit de Woonvisie. De ontwikkeling van de volgende locaties is in voorbereiding:

De locatie KLu aan de Cornelis Douwesstraat/Lutineweg te West-Terschelling. Deze locatie is bouwrijp en heeft een bestemming voor een woongebouw met 17 appartementen.

De locatie Dellewal. Hiervoor is het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in voorbereiding. Daarbij wordt uitgegaan van de bouw van 13 woningen.

Of woningbouw snel gerealiseerd kan worden is afhankelijk van de complexiteit.

Factoren die van invloed zijn op de complexiteit zijn:

- Bestemmingsplan
- Beleidsregels
- Provinciale verordening Romte
- Compensatie
- Verplaatsing van functies of gebruikers
- Grondeigendom
- Bodemverontreiniging
- Archeologische waarden
- Boekwaarde
- Doelgroep/prijscategorie in relatie tot de ontwikkelkosten
- Risico op planschade
- Verwachte bezwaren

De gemeentelijke locaties zijn beoordeeld op de mate van complexiteit. Scoort een locatie op 4 of meer onderdelen dan is de complexiteit als hoog beoordeeld. Voor de locaties in eigendom bij de gemeente levert dit de volgende matrix op:

Aantal woningen	Complexiteit	
	Laag	Hoog
Minder dan 6 woningen	Voormalige noodslachtplaats	WB kade 26/26a/26b
6 woningen of meer	KLu locatie	Dellewal CNL locatie West Aletalaan fase 3

### **De oude campus**

Door de realisatie van de nieuwe campus voor de eerste en tweede jaarstudenten van het MIWB is de oude campus grotendeels vrijgekomen. De gemeente gaat de oude campus verkopen en in voorwaarden vastleggen voor welke doeleinden de campus gebruikt mag worden. In diverse beleidsstukken is geconstateerd dat er behoefte is aan tijdelijke huisvesting en hiervoor potentiële oplossingen en actiepunten geformuleerd waarbij de oude campus in beeld is. Zo is in TS 25 opgenomen dat er oplossingen gerealiseerd moeten worden om in tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel te voorzien. Huisvesting in het oude campusgebouw wordt genoemd als een mogelijke oplossing.

Ter voorbereiding van de Woonvisie is onder meer gesproken met het Recreatieplatform, diverse ondernemers, zorgaanbieders en het MIWB. Uit deze gesprekken bleek de behoefte aan tijdelijke huisvesting voor de volgende doelgroepen:

- Derde en vierde jaarstudenten MIWB
- Cursisten MSTC
- Mensen die door de week op Terschelling werken
- Seizoenpersoneel,
- Gekwalificeerd personeel die 1 of 2 jarige contracten aangeboden worden
- Tijdelijke medewerkers en artiesten van Oerol
- Tijdelijke noodhuisvesting voor urgent maatschappelijk of economisch gebonden woningzoekenden

In de Woonvisie is geconcludeerd dat er behoefte is aan tijdelijke huisvesting voor 100-150 personen, bestaande uit ca. 100 derde en vierde jaarstudenten MIWB en ca 50 tijdelijke- en seizoenmedewerkers. Als actiepunt is opgenomen dat de gemeente actief gaat proberen om voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van 100-150 personen te realiseren zonder gebruik van de reguliere woningvoorraad. Bij voorkeur door ombouw van bestaande locaties zoals de oude campus.

Uit recente aanvragen en vergunningen blijkt dat ondernemers die daarvoor de mogelijkheid hebben zelf huisvesting voor hun tijdelijke personeel realiseren. Een deel van de circa 50 tijdelijke en seizoenmedewerkers hoeft dus niet gehuisvest te worden op de oude campus. Niet elke ondernemer kan echter zelf in de huisvesting van het tijdelijke personeel voorzien. Aan deze ondernemers willen we de mogelijkheid gaan bieden om hun tijdelijk of seizoenpersoneel op de oude campus te huisvesten.

De oude campus kan daarnaast een functie vervullen voor de doorstroming op de woningmarkt. Door de derde en vierde jaarstudenten van het MIWB de mogelijkheid te bieden om tijdens hun studie tijdelijk woonruimte op de oude campus te huren komen er woningen in de dorpen vrij voor doorstromers.

In het Eilandakkoord is opgenomen dat de oude campus ook tijdelijke huisvesting kan bieden aan starters op de woningmarkt. Na de verkoop van de oude campus kan op relatief korte termijn aan starters die ingeschreven staan bij de woningcorporatie de mogelijkheid geboden worden om, met een huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar, tijdelijk op de

campus te wonen. Daarmee wordt een eerste stap gezet in het lenigen van de urgente nood. Door zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van het in Hoofdstuk 7 opgenomen indicatieve woningbouwprogramma kunnen deze starters doorstromen naar permanente woonruimte. De tijdelijke huisvesting op de campus komt dan ook niet in de plaats van de bouw van starterswoningen. Het is een eerste tijdelijke stap in hun wooncarrière in woonruimte die veiliger en gezonder kan zijn dan de locaties waar starters nu vaak hun toevlucht zoeken.

De tijdelijke huisvesting op de campus heeft geen gevolgen voor de bij de corporatie opgebouwde inschrijvingsduur en toewijzing van de tijdelijke woonruimte aan starters kan plaatsvinden conform de spelregels in de Huisvestingsverordening.

Het vermeldde in Hoofdstuk 3 en dit Hoofdstuk heeft geleid tot de volgende aanpassing van de in tabel 1 van de Woonvisie opgenomen verdeling:

**Tabel 2: Basisprogramma (exclusief de Oude campus)**

Toevoegingen (nieuwbouw/transformatie bestaand vastgoed) woningvoorraad									
Doelgroep	Band breedte	Goedkoop		Betaalbaar		Markthuur/vrije kavels/ projectmatig/particulieren/dorpen Huur € 610- € 915, koop tot € 258.000			koop > € 258.000
		Huur < € 424	Koop < € 155.000	Huur	Koop	Markthuur	Particuliere invullocaties	Project- matig	Project- matig
Jongeren en starters inclusief 1 persoonshuishoudens, hele lage inkomens	44 <sup>1</sup>	24	20						
Starters boven 23 jaar en doorstromers	40			10	10		10	10	
Doorstromers	45					10	13	5	17
Beschermd wonen	6	6							
Specifieke doelgroepen - seizoenpersoneel - zorg/ ouderen	(100 - 150)	(120)		(10)					
<b>Totalen</b>	<b>135</b>	<b>30 (120)</b>	<b>20</b>	<b>10 (10)</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>17</b>

<b>24</b>	Woningcorporatie
<b>10</b>	Markthuur 610-915 en/of koop < 258.000
<b>10</b>	Koop , evt. deel huur € 424-720

<sup>1</sup> Beschermd wonen betreft veelal 1 persoonshuishoudens, starters, hele lage inkomens. Daarom zijn de aantallen in mindering gebracht op deze doelgroep, categorie huur.

## 5. Toetsingskader voor aanvragen

Met de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie wil de gemeente Terschelling bijdragen aan het oplossen van de woningmarktproblemen. Alle bouwplannen worden dan ook getoetst op hun bijdrage aan de oplossing van deze problematiek en op de ruimtelijke inpasbaarheid en beeldkwaliteit. Daarvoor is in de Woonvisie onderstaand toetsingskader opgenomen. Dit toetsingskader wordt in dit Uitvoeringsprogramma geconcretiseerd. Waar nodig wordt dit nog verder uitgewerkt.

### Toetsingskader Woonvisie:

1. Sluit het bouwplan qua aantal woningen en doelgroep aan bij de Woonvisie en gewenst woningbouwprogramma.
2. Past de huur- of verkoopprijs bij de doelgroep voor de locatie.
3. Levert een bouwplan voor markthuur/ koop tot € 258.000 een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.
4. Is blijvende betaalbaarheid van de woningen geborgd.
5. Voldoet het plan aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie.

Binnen de omgevingsvergunning en/of planologische procedure wordt daarnaast beoordeeld of:

6. Het ontwerp past binnen de gemeentelijke ruimtelijke kaders.
7. Het ontwerp past bij de beeldkwaliteit behorende bij die locatie.

### Concretisering van het toetsingskader

#### 1. *Bouwplan sluit in aantal woningen en doelgroep aan bij de Woonvisie en het gewenste woningbouwprogramma.*

Een bouwplan moet passen binnen het indicatieve woningbouwprogramma zoals opgenomen in Hoofdstuk 7 van dit Uitvoeringsprogramma. Een aanvrager moet aangeven voor welke doelgroep de woning gerealiseerd wordt en om hoeveel woningen het gaat. Getoetst wordt of er voor de aangegeven doelgroep nog voldoende woningbouwruimte beschikbaar is.

#### 2. *Match van doelgroep, prijs en locatie*

Getoetst wordt of de initiatieven wat betreft doelgroep en prijs aansluiten bij het woningbouwprogramma in Hoofdstuk 6 van dit Uitvoeringsprogramma. Hierin is aangegeven voor welke doelgroep(en) locaties zijn bedoeld. De woningen die op de locatie gerealiseerd worden moeten passen bij die doelgroep. Is een locatie bijvoorbeeld bedoeld voor de doelgroep "starters en doorstromers", koopwoningen tot € 206.500", dan moet de aanvrager aannemelijk maken dat de koopprijs van de woning maximaal € 206.500 vrij op naam bedraagt. Vrij op naam wil zeggen dat alle bijkomende kosten inbegrepen zitten in de prijs. Ook de grond maakt onderdeel uit van de koopprijs. Duidelijk moet zijn hoeveel m<sup>2</sup> grond bij de woning gaat behoren. Dit moet een (beperkte) oppervlakte zijn die redelijkerwijs past bij de maximale koopprijs voor de doelgroep. Is dit het geval dan wordt, bij het bouwen van een grondgebonden woning op eigen grond of op grond in eigendom bij familie, 1/8 deel van de prijs van de woning toegerekend aan de grond. Waar dit niet van toepassing is, maar aankoop van grond plaatsvindt, maakt de aankoopprijs van de grond onderdeel uit van de totale aankoopkosten van de woning.

Bij bouw van een casco woning (wind- en waterdicht) wordt er vanuit gegaan dat de bouw van het casco 50 % van de totale bouwkosten bedraagt. Voor de bepaling van de bouwkosten wordt dus 2 x de casco kosten gerekend.

Koopwoningen tot € 155.000 zijn beoogd voor starters tot 23 jaar. Starters die voor 1 juli 2019 23 jaar worden vallen onder de doelgroep "starters boven 23 jaar".

Bij de realisatie van koopwoningen op particuliere locaties is in veel gevallen de toekomstig bewoner bekend. In dat geval kan concreet getoetst worden of de woning gerealiseerd wordt voor de in de Woonvisie en dit Uitvoeringsprogramma beoogde doelgroep. Als de beoogde bewoner niet bekend is wordt vastgelegd dat de toekomstig bewoner een maatschappelijke of economische binding met het eiland moet hebben. Voor de reikwijdte van deze begrippen wordt aangesloten bij de definities in de Huisvestingsverordening.

In alle gevallen moet de aanvrager aannemelijk maken dat het bouwplan binnen de maximale koop- of huurprijs voor de doelgroep blijft. Een offerte, een koop-aannemingsovereenkomst, een taxatierapport of een huurberekening op basis van het woningwaarderingssysteem kan daarbij behulpzaam zijn. Als de grondkosten en de bijkomende kosten geen onderdeel daarvan uitmaken moeten deze nog toegevoegd worden.

Met de initiatiefnemer wordt vastgelegd dat de woning binnen de getoetste prijs opgeleverd wordt en verkocht of verhuurd wordt aan de getoetste doelgroep.

### 3. *Doorstroming*

Bouwplannen die gerealiseerd worden in de markthuur (€ 610 - € 915 kale huur) en koopwoningen tot € 258.000 v.o.n. zijn met name beoogd voor de doorstroming. Dit betekent dat de toekomstige bewoner van de te realiseren woning een woning op Terschelling achterlaat die weer bewoond kan worden door een maatschappelijk of economisch gebonden woningzoekende. Plannen worden daarop getoetst. Bouwplannen waarbij doorstroming plaatsvindt vanuit de woningen van de woningcorporatie naar de markthuur of naar sociale koopwoningen voldoen bijvoorbeeld aan dit toetsingscriterium. Voor de beoordeling hiervan moet de aanvrager aangeven op welke wijze het plan bijdraagt aan de doorstroming. Ook hierover worden afspraken gemaakt en vastgelegd.

### 4. *Blijvende betaalbaarheid*

Om enigszins te kunnen borgen dat de te realiseren woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven voor de doelgroep waarvoor ze gebouwd zijn worden de planologische mogelijkheden bij koopwoningen tot € 258.000 en huurwoningen tot € 915 beperkt. Deze beperkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit:

- Grondgebonden woningen bestaan uit niet meer dan 1 bouwlaag met kap,
- Grondgebonden woningen, appartementen, woongebouwen hebben een, op de doelgroep afgestemd, beperkt aantal m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak/bouwvlak en een beperkt bestemmingsvlak.
- Voor de woningen gelden de nadere regels voor sociale huurwoning, sociale koopwoning of middenhuur (Artikel 3.1.2 Wro in samenhang met artikel 1.1.1. Bro)
- Deze woningen krijgen geen planologische mogelijkheid tot realisatie van een recreatieappartement of bed and breakfast in combinatie met de woning.

Bij de vaststelling van de beleidsregels, in het kavelpaspoort of het bestemmingsplan wordt bepaald welke beperkingen gaan gelden.

Voor nieuwe agrarische bedrijfswoningen is de blijvende betaalbaarheid voor de doelgroep geborgd door de koppeling met het agrarisch bedrijf.

Met het oog op de blijvende betaalbaarheid stemt de aanvrager, in het geval van realisatie van koopwoningen, in met een anti-speculatiebeding gedurende 10 jaar (verplichte bewoning

door de 1<sup>e</sup> eigenaar / verbod op doorverkoop). De ontheffings- en overige bepalingen uit artikel 3.4 van de Algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing.

Bij realisatie van sociale huurwoningen stemt de aanvrager in met het blijvend verhuren als sociale huurwoning gedurende minimaal 10 jaar na de eerste ingebruikname. Deze termijn komt overeen met de bepalingen in artikel 1.1.1 Bro.

Bij realisatie van woningen op grond of in panden in eigendom bij de gemeente kan de gemeente aanvullend nader te bepalen voorwaarden opnemen.

#### *5. Duurzaamheidsambities*

Voor alle woningbouw, ook die in het goedkope huur- en koopsegment, wordt in de Woonvisie gestreefd naar energieneutrale nieuwbouw, tenzij de bovenwettelijke investeringen in energiebesparende maatregelen aantoonbaar leiden tot hogere woonlasten. De ambities in het Eilandakkoord liggen nog hoger: alles wat vanaf nu op Terschelling gebouwd of (groot) verbouwd wordt, wordt energieneutraal.

Het blijkt juridisch echter niet mogelijk om afdwingbaar verdergaande eisen te stellen dan de eisen in het Bouwbesluit. Ook het aantonen en toetsen van de in de Woonvisie opgenomen "tenzij" bepaling is lastig.

Een voorrangregeling is wel mogelijk: woningbouwinitiatieven die, blijkens de aanvraag omgevingsvergunning, uitgaan van energieneutraal bouwen of verbouwen krijgen voorrang bij het beschikbaar stellen van woningbouwruimte.

Bij nieuwbouw op grond in eigendom bij de gemeente of verbouw van gemeentelijk eigendom tot woonruimte kan de gemeente wel energieneutrale (ver)bouw opnemen als onderdeel van de verkoop- of aanbestedingsvoorwaarden. Dit kan bijvoorbeeld door levering van de grond pas plaats te laten vinden na verlening en EPC controle van de omgevingsvergunning.

#### *Afspraken vastleggen: anterieure overeenkomst*

Om te borgen dat niet alleen de aanvraag maar ook de uitvoering voldoet aan de doelstellingen van de Woonvisie is vastlegging van een aantal zaken gewenst.

In veel gevallen zal er sprake zijn van woningbouw op locaties waar dit planologisch nu niet mogelijk is. In deze gevallen is voor het gemeentelijke kostenverhaal, maar ook het vastleggen van afspraken over eventuele planschade, het sluiten van een anterieure overeenkomst de gebruikelijke weg. Daar waar juridisch mogelijk en van toepassing worden in deze overeenkomst ook die zaken vastgelegd die relevant zijn voor het bereiken van de doelstellingen uit de Woonvisie, zoals het aantal te bouwen woningen, de doelgroep (en), de maximale koop- of huurprijs, de realisatietermijn, de doorstroming, de toewijzing, de blijvende betaalbaarheid, e.d..

#### *Borgsom*

Of de afspraken nageleefd zijn kan vaak pas getoetst worden na oplevering en bewoning. Sancties als intrekken van de vergunning of niet bouwen van de woning zijn (dan) niet (meer) mogelijk. Daarom gaat bij initiatieven op eigen grond gewerkt worden met een borgsom per woning.

#### *Kavelpaspoort*

Op invullocatie voor nieuwe woningen als bedoeld in artikel 6 en 7 van de "Beleidsregels nieuwe woningen 2018" en locaties die afwijken van de ruimtelijke "Beleidsregels nieuwe woningen 2018", maar wel bijdragen aan het oplossen van de woningmarktproblemen en ruimtelijk aanvaardbaar zijn, wordt gewerkt met zogenaamde kavelpaspoorten. Een kavelpaspoort bevat ruimtelijke, volkshuisvestelijke en juridische kaders voor de realisatie van woningen op de locatie. Het kavelpaspoort komt tot stand binnen het Adviesteam en is een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van de

aanvraag omgevingsvergunning. Het kavelpaspoort wordt tezamen met de aanvraag omgevingsvergunning aan het college voorgelegd.  
Een kavelpaspoort wordt bijvoorbeeld ook toegepast bij complexmatige plannen voor lytse húskes en de rood voor rood regeling.  
Het zoekgebied voor locaties waarbij met een kavelpaspoort wordt gewerkt komt overeen met het gebied dat is aangegeven op kaart 1 “Bestaande invullocaties” en kaart 2 bij de “Beleidsregels nieuwe woningen 2018”.

### *Toetsing*

Toetsing van concrete woningbouwinitiatieven vindt plaats naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen (postzegelbestemmingsplan). Toetsing aan het toetsingskader uit de Woonvisie en dit Uitvoeringsprogramma, maar ook aan de gemeentelijke ruimtelijke en welstandskaders, maakt onderdeel uit van de beoordeling.

Met deze werkwijze wordt beoogd die bouwinitiatieven te selecteren die een bijdrage leveren aan de doelstellingen van de Woonvisie op bouwlocaties die daarvoor ruimtelijk geschikt zijn.





## 6. Criteria voor prioritering, fasering

Met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik is in de Woonvisie opgenomen dat de ruimte voor woningbouw in eerste instantie gezocht wordt binnen de dorpen. De begrenzing van dit gebied is op kaart 2 "Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties" bij de "Beleidsregels Nieuwe woningen 2018" aangegeven.

Dit is een ruimer gebied dan de in de bijlage genoemde provinciale begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. In de prioritering wordt wel bij de provinciale begrenzing aangesloten. Dat wil zeggen dat in eerste instantie woningbouwruimte geboden wordt voor plannen binnen de provinciale begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. We willen er echter voor waken dat, door strikte toepassing hiervan, de dorpen verdicht worden op een wijze die niet past bij het karakter van de dorpen. Dit heeft tot gevolg dat er ook woningbouwruimte beschikbaar gesteld wordt buiten de provinciale begrenzing van bestaand stedelijk gebied.

Voor de behandeling van woningbouwinitiatieven is een prioriteitsvolgorde vastgesteld. Gezien de ambitie om voor 2022 135 woningen te realiseren zijn geringe belemmeringen voor de bouw en concrete behoefte aan de woning op korte termijn belangrijke uitgangspunten. Om het programma aan te laten sluiten bij de behoefte is ook een goede mix en verdeling over de dorpen van belang. Daarnaast willen we ruimte bieden voor specifieke projecten. Dit leidt tot de volgende criteria:

### A. *Realisatietermijn*

→ Eerste prioriteit wordt gegeven aan woningbouwinitiatieven die voldoen aan het toetsingskader uit de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma en gerealiseerd worden op locaties:

- die voldoen aan het geldende bestemmingsplan of die passen binnen de vastgestelde "Beleidsregels nieuwe woningen 2018" (die het mogelijk maken om van het bestemmingsplan af te wijken), en
- die liggen binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied volgens de provinciale verordening Romte, en
- in Hoorn die liggen binnen het "Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties" (kaart 2 bij de "Beleidsregels nieuwe woningen 2018"), en
- geen Natuur Netwerk Nederland gebied betreffen, en
- waarbij de eigendomssituatie een snelle realisatie mogelijk maakt, en
- waarvan de particuliere initiatiefnemer verklaart heeft de woning(en) direct na vergunningverlening te gaan realiseren (geen verkoop van een bouwkaavel met mogelijkheid voor de bouw van een woning), of
- waarbij de locatie eigendom is van de gemeente en de gemeente snelle realisatie van woningbouw op deze locatie nastreeft.

Aannemelijk moet zijn dat de bouw uiterlijk 1 januari 2020 kan starten.

Het gaat hierbij zowel om aanvragen voor nieuwbouw van woningen, splitsing van woningen in meerdere woningen, bouwen op het achtererf van woningen, als om functiewijziging van niet-woningen naar woningen. Ook het realiseren van woonruimte voor begeleid of beschermd wonen en voor de tijdelijke huisvesting voor de specifieke doelgroepen in bestaand vastgoed valt er onder.

Het betreft alle doelgroepen en zowel projectmatige als particuliere bouw.

### *Fasering:*

Plannen die hieraan voldoen kunnen, na vaststelling en bekendmaking van het Uitvoeringsprogramma en de beleidsregels, ingediend worden bij het Adviesteam. Na positief advies van het Adviesteam kan de aanvraag ingediend worden.

- ➔ Vervolgens wordt prioriteit gegeven aan woningbouwinitiatieven die voldoen aan het toetsingskader uit de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma en gerealiseerd worden op locaties:
- die voldoen aan het geldende bestemmingsplan of die passen binnen de vastgestelde "Beleidsregels nieuwe woningen 2018" of waar de gemeente op basis van een kavelpaspoort medewerking wil verlenen aan het bouwplan, en
  - gelegen zijn binnen het gebied dat is aangegeven op kaart 2 'Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties' bij de "Beleidsregels Nieuwe woningen 2018", en
  - waarvan de initiatiefnemer verklaart heeft de woning(en) direct na vergunningverlening te gaan realiseren (geen verkoop van een bouwkwavel met mogelijkheid voor de bouw van een woning), of
  - waarbij de locatie eigendom is van de gemeente en de gemeente snelle realisatie van woningbouw op deze locatie nastreeft.
- Aannemelijk moet zijn dat de bouw uiterlijk 1 januari 2021 kan starten.

*Fasering:*

Aanvragen die hieraan voldoen kunnen vanaf 1 oktober 2019 ingediend worden.

Voorbespreking in het adviesteam is mogelijk vanaf 1 juli 2019.

- ➔ Projectmatige woningbouwplannen op locaties die passen binnen de doelstellingen van de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma.

Deze projecten hebben vaak een lange realisatietijd en de haalbaarheid is niet altijd op voorhand in te schatten. Om voor 2022 ook deze locaties te kunnen bebouwen is het noodzakelijk zo snel mogelijk met deze locaties te starten en daarvoor woningbouwruimte te reserveren. Wel moet het gaan om projecten waarbij vergunningverlening voor 1 januari 2021 aannemelijk is. Dit om geen woningbouwaantallen te reserveren voor projecten die niet voor 2022 gerealiseerd kunnen worden. Voor deze locaties wordt prioriteit gegeven aan

- binnenstedelijke locaties in eigendom bij de gemeente en
- (particuliere) locaties die liggen binnen het op kaart 2 "Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties" bij de "Beleidsregels nieuwe woningen 2018" aangegeven gebied en die in potentie een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het voorzien in woonruimte voor de doelgroepen en prijscategorieën uit de Woonvisie en met mogelijkheden tot goede landschappelijke inpassing.

Bij de gemeentelijke locaties gaat het om:

West-Terschelling:

KLu	Doelgroep: Jongeren en starters hele lage inkomens 17 appartementen huur tot € 424
vml. Noodslachtplaats en WB kade 26/26a/26b	Doelgroepen: Starters en doorstromers, huur € 424-720 en doorstromers huur € 610-915.
Dellewal	Doelgroep: doorstromers 13 Koopwoningen > € 258.000

*Fasering:*

Aanvragen voor de, in Hoofdstuk 7 van dit Uitvoeringsprogramma opgenomen, locaties kunnen ingediend worden na vaststelling en bekendmaking van dit Uitvoeringsprogramma.

### *Reservecapaciteit*

Om te kunnen switchen tussen plannen en tijdig voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben als een project niet haalbaar blijkt, is planologische overcapaciteit tot maximaal 190 woningen (de maximale bandbreedte uit tabel 1 van de Woonvisie) gewenst.

Hiervoor worden in ieder geval de volgende plannen door de gemeente in voorbereiding genomen:

- ***West Aletalaan fase 3.***

In het Eilandakkoord is opgenomen dat deze locatie met spoed ontwikkeld moet worden. Op dit moment zijn er voldoende andere locaties in beeld waar in eerste instantie de doelstellingen uit de Woonvisie gerealiseerd kunnen worden. Om voldoende ruimte te bieden aan woningbouw in Hoorn en op basis van het in bijlage 1 genoemde rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid komen die locaties, vanwege hun ligging binnen de dorpen, ook eerder in aanmerking dan de uitbreidingslocatie West Aletalaan fase 3.

Om echter snel te kunnen switchen als het niet mogelijk blijkt om tijdig het woningbouwprogramma met prioriteit 1 uit te voeren, of als na monitoring blijkt dat er behoefte is aan meer woningen dan de +135, wordt het plangebied West Aletalaan fase 3 in voorbereiding genomen.

Het plangebied West Aletalaan fase 3, gelegen tegenover Hotel Boschrijck, tussen de Sportlaan en de Dirk Altalaan, heeft met name potentie voor woningen in de sociale huur en markthuurland en in beperkte mate voor sociale koop. Om dit te realiseren moet enige hoogte en massa mogelijk zijn. Intern worden de voorbereidingen voor de uitwerking van de bestemming gestart. Deze bestaan uit het maken van een concept verkavelingsplan, een concept exploitatieopzet, een voorontwerp bestemmingsplan en een concept beeldkwaliteitsplan.

- ***CNL locatie***

Deze locatie kan, in combinatie met de gemeentewoning Schoolstraat 14, benut worden voor woningbouw als het project Tonnenloods doorgang vindt. Door de ligging in het centrum van West-Terschelling lijkt de locatie zich het meest te lenen voor (een combinatie met) seniorenwoningen. Ook voor dit gebied geldt dat intern de voorbereidingen voor een bestemmingswijziging in gang gezet worden.

Deze plannen worden in procedure gebracht zodra duidelijk is dat andere plannen, die beoogd zijn voor dezelfde doelgroepen en prijscategorieën, geen doorgang vinden of zodra er behoefte aan blijkt.

### ***B. Verdeling over het eiland***

De Woonvisie geeft aan dat de ruimte voor woningbouw in eerste instantie gezocht wordt binnen de dorpen. Indien noodzakelijk zal er bij de dorpen West-Terschelling, Midsland en Hoorn gezocht worden naar ruimte voor planmatige uitbreiding. Ook voor ruimte op agrarische bouwpercelen buiten de bebouwde kom kan mogelijk nog enige ruimte worden gevonden.

Woningbouw op particuliere locaties kan in principe in alle dorpen aangevraagd worden. Wij beschouwen een locatie als particuliere locatie als het bouwproject bestaat uit maximaal 5 woningen op grond van de aanvrager(s). De rood voor rood regeling valt onder de projectmatige bouw, ook als er op de locatie minder dan 5 woningen gerealiseerd worden.

Deze eeuw heeft woningbouw met name plaatsgevonden op uitbreidingslocaties bij West-Terschelling en Midsland en op invullocaties in de overige dorpen. West-Terschelling en Midsland beschikken over locaties waar in potentie woningbouw voor de in de Woonvisie omschreven doelgroepen plaats kan vinden. Er is ook grote behoefte aan

woningbouw op het oostelijk deel van het eiland. Niet alleen de petitie van de Jeugd van Aest en de gesprekken met hen en de Buren van Hoorn wijzen dit uit, maar ook het grote aantal ontvangen suggesties voor woningbouwlocaties op het oostelijk deel van het eiland. Een substantieel deel van de woningbouwruimte wordt dan ook gereserveerd voor woningbouw in Hoorn.

Voor de benodigde flexibiliteit is een groot deel van het aantal te realiseren woningen beschikbaar voor alle dorpen.

In het indicatieve woningbouwprogramma is de volgende relatieve verdeling over de dorpen opgenomen:

West-Terschelling;	circa 32 %
Midland:	circa 6 %
Hoorn:	circa 26 %
Alle dorpen:	circa 36 %.

### **C. *Mix van doelgroepen en prijsklassen***

Om zowel de doorstroming op gang te brengen als starters mogelijkheden te bieden bestaat per fase het programma uit een mix aan doelgroepen en prijsklassen.

### **D. *Ruimte voor lytse húskes, rood voor rood, agrarische bedrijfswoningen en begeleid/beschermd wonen***

#### *Lytse húskes*

Lytse húskes kunnen een oplossing bieden voor starters en mensen met een laag inkomen die nu niet in staat zijn een woning te kopen. Daarnaast dragen lytse húskes bij aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van de gemeente. De gemeenteraad heeft daarom in een motie het college oproepen om te onderzoeken en met voorstellen te komen om tiny houses voor permanente bewoning op Terschelling te realiseren. Met het oog daarop wordt in het indicatieve woningbouwprogramma een deel van het woningbouwprogramma in het goedkope segment gereserveerd voor de complexmatige bouw van lytse húskes.

#### *Rood voor rood*

Een aantal voormalige agrarische bedrijfslocaties lijken in potentie geschikt voor woningbouw. Om dit mogelijk te maken is een deel van het indicatieve woningbouwprogramma hiervoor gereserveerd. Bij deze "Rood voor rood" regeling wordt gewerkt met kavelpaspoorten.

#### *Agrarische bedrijfswoningen*

Er zijn plannen in behandeling voor de bouw van agrarische bedrijfswoningen. Een deel van het indicatieve woningbouwprogramma is gereserveerd voor deze woningen.

#### *Beschermd/begeleid wonen*

In de Woonvisie is als actiepoint opgenomen dat de gemeente initiatieven om een beschermd wonen voorziening te realiseren zal faciliteren. Bekeken wordt of dit ook ruimte kan bieden voor begeleid wonen. Er is ruimte voor 6 woningen gereserveerd.

## 7. Het indicatieve woningbouwprogramma

Op basis van de Woonvisie en tabel 2 (basisprogramma) en rekening houdend met de criteria uit Hoofdstuk 6, het Eilandakkoord, de Nota Toekomstbestendig Vastgoed, de ontvangen suggesties en de brief van de provincie over de Woonvisie is een woningbouwprogramma opgesteld.

Er is voor gekozen om alleen locaties in eigendom bij de gemeente concreet in het programma op te nemen. Voor de bouw van lytse húskes en agrarische bedrijfswoningen en voor de rood voor rood regeling is apart woningbouwruimte gereserveerd.

De overige aantallen zijn verdeeld over de dorpen, waarbij voor projectmatige en particuliere locaties doelgroepen, prijsklassen en aantallen zijn aangegeven.

Voor de flexibiliteit is een deel van het aantal te realiseren woningen beschikbaar voor alle dorpen. In oranje is aangegeven welk deel gereserveerd is als opgave voor de woningcorporatie.

Dit levert het volgende indicatieve woningbouwprogramma op (exclusief de oude campus):

Dorp	Totaal aantal woningen	max aantal	Project	Doelgroep	Huur/koopprijs
<b>West-Terschelling</b>		17	Klu	Jongeren starters hele lage inkomens	huur < 424
		4	B&Y	Doorstromers	koop > 258.000
		13	Dellewal	Doorstromers	koop > 258.000
		2	West Aletalaan Fase 4- SBB	Starters en doorstromers	huur 424-720
		7	Voormalige noodslachtplaats WB kade 26/26a/26b	Starters en doorstromers	huur 424-720
				Doorstromers	huur 610-915
		PM	West Aletalaan Fase 3 / CNL	Jongeren/starters	huur < 424
				Starters en doorstromers	koop < 155.000
				Starters en doorstromers	huur 424-720
		Doorstromers	huur 610-915		
		Doorstromers	koop < 258.000		
<b>Totaal West-Terschelling</b>	<b>43</b>				
<b>Midland</b>		2	Particuliere locaties	Starters en doorstromers	huur 424-720
		4	Project of particuliere locaties	Starters en doorstromers	huur 424-720
		2	Project of particuliere locaties	Starters en doorstromers	koop < 206.500
<b>Totaal Midland</b>	<b>8</b>				
<b>Hoorn</b>		7	Project	Jongeren starters hele lage inkomens	huur < 424
		7	Project	Doorstromers	huur 610-915
		6	Particuliere locaties	Jongeren starters hele lage inkomens	koop < 155.000
		12	Particuliere locaties	Starters en doorstromers	koop < 258.000
					of huur 610-915
		3	Agrarische bedrijfswoningen	Starters en doorstromers	koop < 258.000
<b>Totaal Hoorn</b>	<b>35</b>				
<b>Alle dorpen</b>		14	Lytse húskes / Project of particuliere locaties	Jongeren starters hele lage inkomens	koop < 155.000
		23	Particuliere locaties/ Project/ Agrarische bedrijfswoningen / Rood voor rood	Doorstromers	koop < 258.000
					en/of huur 610-915
		6	Begeleid/beschermd wonen	Begeleid/beschermd wonen	huur < 424
		6	Project	Starters en doorstromers	huur 424-720
<b>Totaal alle dorpen</b>	<b>49</b>				
<b>Totaal</b>	<b>135</b>				
<b>Woningcorporatie</b>					
Indicatieve programma betreft zowel nieuwbouw als transformatie en herbestemmen van bestaand vastgoed					
Rood voor rood = herbestemmen van voormalige agrarische bedrijfslocaties					
Project: kan uit meerdere doelgroepen en prijsklassen bestaan. De aantallen in het betreffende dorp kunnen evt. aangevuld worden met ruimte uit Alle dorpen.					

## 8. Monitoring

Monitoring vindt in ieder geval jaarlijks, zo nodig vaker, plaats.

Bekeken wordt of de woningen waarvoor vergunning is verleend en die gereed zijn in aantallen en effecten bijdragen aan het oplossen van het woningmarktprobleem. Specifiek wordt gekeken naar de bijdrage aan het oplossen van de problemen voor starters en doorstromers.

Ook de realisatie van beschermd wonen en het voorzien in de behoefte aan tijdelijke huisvesting voor seizoenpersoneel wordt gemonitord. Daarnaast wordt gekeken of de maatregelen voor het bereiken van doorstroming en voor het borgen van blijvende betaalbaarheid het gewenste doel hebben of dat er op deze gebieden andere maatregelen getroffen moeten worden.

Ook de effectiviteit van het toetsingskader en de gestelde prioriteiten en fasering worden gemonitord.

Eveneens wordt bekeken of de interne organisatie de beoogde versnelling en kwaliteitsslag oplevert of dat er aanleiding is tot bijstelling.

Als de monitoring hiertoe aanleiding geeft vindt actualisatie en bijstelling van het indicatieve woningbouwprogramma plaats en, zo nodig, van het Uitvoeringsprogramma.



## **9. Organisatie**

Initiatiefnemers zijn van harte welkom om hun ideeën en plannen voor te leggen aan de gemeente. De gemeente wil deze woningbouwinitiatieven zo goed mogelijk begeleiden en van advies voorzien. Om dit mogelijk te maken wordt bij de gemeente een organisatie ingericht die zorgt voor een snelle, maar zorgvuldige, interne besluitvorming, voortgang, terugkoppeling en afstemming. Deze organisatie sluit aan bij de bestaande organisatiestructuur en rolverdeling binnen de gemeente.

Om deze organisatie en het proces vorm te geven is een programmamanager aangesteld.



## 10. Communicatie

In het Uitvoeringsprogramma komt een groot aantal actoren en stakeholders naar voren. Een uitgangspunt is dat de communicatie met al deze doelgroepen zo gericht mogelijk plaatsvindt. De boodschap en het communicatiemiddel stemmen we zoveel mogelijk af op het doel en de doelgroep(en) die we in een bepaalde fase willen bereiken. Ook kiezen we zoveel mogelijk voor middelen die 2-richtingverkeer mogelijk maken. Dus een mogelijkheid bieden voor mensen om te reageren. Dat kan zowel mondeling zijn als digitaal.

Het Uitvoeringsprogramma is een dynamisch document. Jaarlijks vindt monitoring plaats, waarna actualisatie en bijstelling plaats kan vinden. Als bekend is welke acties er wanneer plaats gaan vinden, werken we een gedetailleerd communicatieplan uit. Hierin vermelden we welke doelgroepen er zijn betrokken, hoe we die informeren, met welk doel en wanneer. In het plan komen ook de mogelijke risico's aan de orde. Dit kunnen bijvoorbeeld woningzoekenden of planindieners zijn die buiten de boot vallen. Ook een veelheid aan regels en een te laag tempo kunnen een risico inhouden waar we bij de communicatie rekening mee moeten houden.

### *Actoren en stakeholders*

Door het karakter van het Uitvoeringsprogramma, waarin de gemeente een faciliterende rol heeft en de daadwerkelijke uitvoering door andere partijen wordt gedaan, is er een groot aantal stakeholders. Dit wordt nog versterkt door de waarde die er eilandbreed aan het programma wordt gehecht.

- raad
- college
- interne organisatie
- advies- en aanjaagteam
- fumo
- provincie
- planindieners
- woningcorporatie
- huurdersvereniging
- woningzoekenden
- makelaars
- ontwikkelaars
- inwoners van Terschelling
- burens van Hoorn
- jeugd van Aest

### *Mogelijke communicatiemiddelen*

Dit overzicht geeft aan van welke middelen we gebruik kunnen maken, afhankelijk van doel en doelgroep. Het is niet uitputtend.

- informatie bijeenkomst
- website
- twitter
- nieuwsbrief
- informatiefolder
- De Terschellinger
- Terschelling TV
- factsheets
- resultaatmeter (woningteller)

*Zoveel mogelijk zelf, waar nodig extern*

De werkzaamheden voor de communicatie van het Uitvoeringsprogramma doen we zoveel als mogelijk is zelf. Voor bijeenkomsten, bij grotere projecten en bijvoorbeeld voor het maken van folders of beeldmateriaal wordt rekening gehouden met externe kosten. Daaronder vallen ook zaalhuur, externe discussieleiding, presentaties door externen en dergelijke. Voor het communicatietraject in en rond de uitvoering van het Uitvoeringsprogramma wordt een communicatieadviseur ingezet.

## 11. Budgetten

Aan het Uitvoeringsprogramma Woonvisie zijn de volgende kosten verbonden.

### - *Programmamanager*

Voor de inhuur van een programmamanager is € 30.000 per jaar geraamd. Inmiddels is duidelijk dat de werkelijke kosten € 81.000 per jaar bedragen. Dit zal gevolgen hebben voor de navolgende bedragen.

### - *Adviesteam*

Het Adviesteam bestaat uit interne en externe deskundigen. Voor de werkzaamheden van de externen in het Adviesteam is in 2018 € 35.000 in de begroting opgenomen en in de jaren 2019 tot en met 2021 jaarlijks € 30.000.

Om de beleidsmedewerkers RO en Wonen prioriteit te laten geven aan de werkzaamheden voor het Uitvoeringsprogramma moet voor andere werkzaamheden extern ingehuurd worden. De kosten van deze inhuur bedragen € 50.000 per jaar tot en met 2021.

### - *Uitvoerbaarheidsonderzoeken*

Voor een aantal potentiële woningbouwlocaties die eigendom zijn van de gemeente wordt onderzoek verricht naar de uitvoerbaarheid. Dit onderzoek omvat alle onderdelen die een relatie hebben met het project, zoals bijvoorbeeld de haalbaarheid en kosten van sloop, grondaankoop en vervangende nieuwbouw elders, volumestudie en dergelijke. In de kadernota 2018/begroting 2019 is voorgesteld om rekening te houden met extern onderzoek voor de locaties Hoorn in 2019: € 40.000 en de CNL locatie in 2020: € 40.000. Dit betreft kosten die, vanwege de beoogde doelgroep en prijscategorie voor de bouwlocatie, naar verwachting niet gedekt kunnen worden uit de verkoopopbrengsten. In verband met de "september circulaire" gaat onderzocht worden of volstaan kan worden met lagere budgetten voor deze onderzoeken.

### - *Communicatie*

In Hoofdstuk 10 is aangegeven dat er rekening mee wordt gehouden dat een deel van de communicatiewerkzaamheden niet in eigen huis plaats kunnen vinden. De kosten van het inschakelen van externen worden geraamd op € 5.000 per jaar voor de periode tot en met 2021. In dit budget is geen rekening gehouden met de inhuur van een strategisch communicatiemedewerker.

De genoemde bedragen zijn opgenomen in de Kadernota 2018.

## **Bijlage 1      Bestaande regelgeving en beleid**

### **1.      Rijk**

#### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik. De laddertoets geldt voor nieuwe woningbouwlocaties van 12 woningen of meer. Voor deze plannen moet de behoefte aan de woningen aangetoond worden. 'Behoeftte' is het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen woningbouw verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Als de Ladder niet van toepassing is op het plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. Daaronder valt ook de behoefte aan woningen. Voor de uitvoerbaarheidstoets hoeft de behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd te worden. Ook komt minder betekenis toe aan de inventarisatie van de ontwikkelmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (als het planologisch besluit betrekking heeft op een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied).

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Voor Terschelling zijn de hoofdstukken Kustfundament, Waddenzee en waddengebied en Natuurnetwerk Nederland van belang.

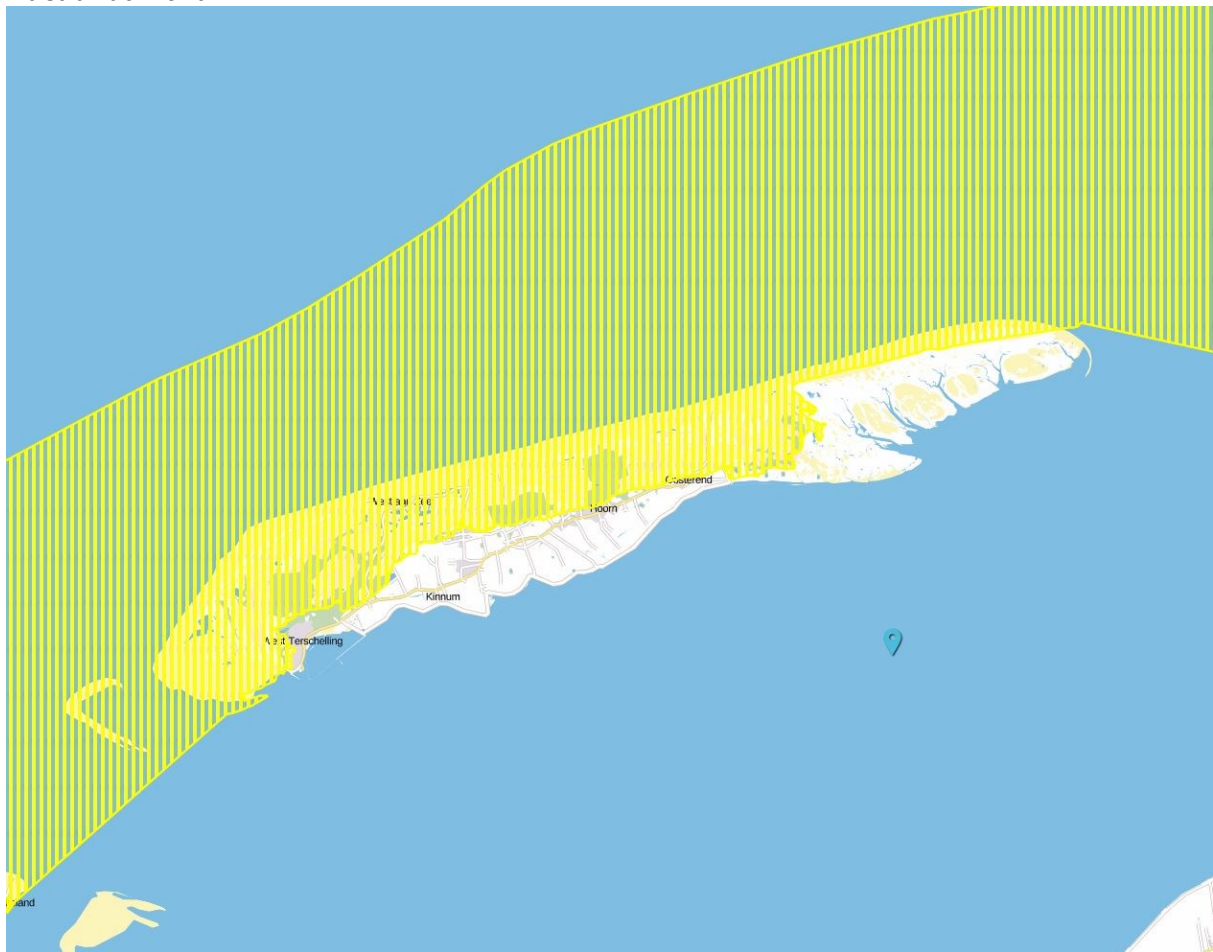
#### ***Kustfundament***

Voor primaire waterkeringen en bijbehorende beschermingszones geldt dat door nieuwe bebouwing geen belemmeringen ontstaan voor:

- de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, of
- het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Voor bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied verwijst het Barro naar de Verordening Romte van de provincie Fryslân.

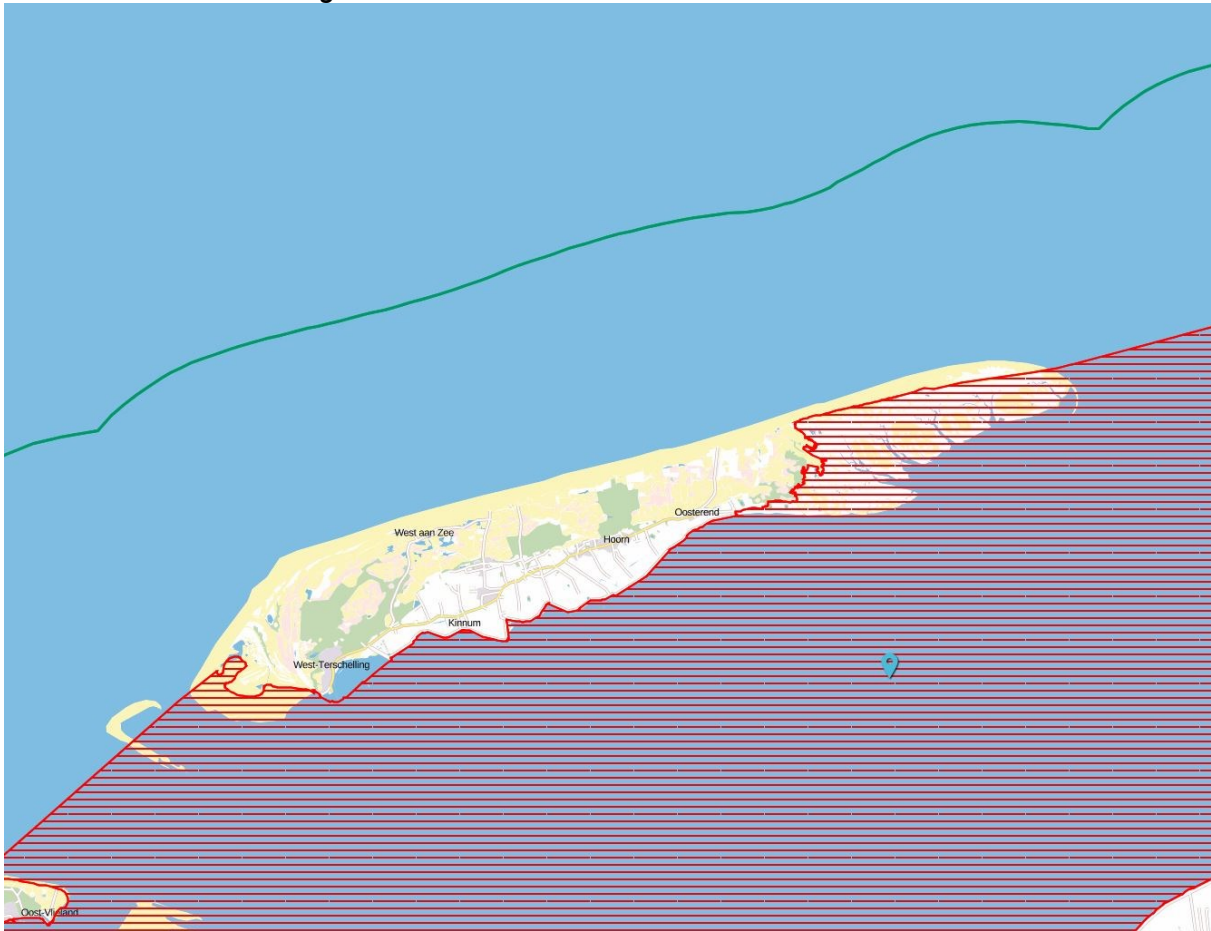
## Kustfundament



## Waddenzee en waddegebied

In dit hoofdstuk van het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen de Waddenzee en het waddegebied.

## Waddenzee en Waddengebied



### Waddenzee

Voor het Uitvoeringsprogramma Woonvisie zijn alleen de regels over de externe werking relevant. De bouw van nieuwe woningen in de Waddenzee is uitgesloten. Wat betreft de externe werking stelt het Barro dat nieuwe bebouwing in het Waddengebied geen significant negatieve gevolgen mag hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee.

### Waddengebied

Voor nieuwe bebouwing binnen het stedelijk gebied in het waddengebied geldt dat de toelaatbare bouwhoogten moeten aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing. Voor nieuwe bebouwing buiten het stedelijk gebied geldt dat zowel de toelaatbare bouwhoogte als ook de aard of de functie van de nieuwe bebouwing passen bij de aard van het omringende landschap.

### Natuurnetwerk Nederland

Voor de regels die van toepassing zijn in het Natuurnetwerk Nederland wordt in het Barro verwezen naar de provinciale verordening (Verordening Romte).

## 2. Provincie

### ***Verordening Romte Fryslân 2014***

De Verordening Romte is het instrument van de provincie om regels te stellen aan de inhoud van ruimtelijke plannen<sup>1</sup> daar waar het provinciale belangen betreft. De bepalingen in de verordening zijn onderverdeeld in een algemeen deel en een themadeel. Hier wordt ingegaan op die bepalingen uit de verordening die relevant zijn voor de woningbouw op Terschelling.

#### *Bundeling*

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke functies, zoals woningen, een plek krijgen binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is op een kaart bij de verordening vastgelegd. Onder de noemer van bebouwingslint of bebouwingscluster is een beperkte ontwikkeling, zoals de toevoeging van een woning, buiten het stedelijk gebied toegestaan. Voorwaarde is dat incidentele woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster. Daarnaast is gewenst dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert. In ieder geval mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

#### *Wonen*

Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

#### *Permanente bewoning van recreatiewoningen*

Buiten bestaand stedelijk gebied is de omzetting van de bestemming van recreatiewoningen naar een woonbestemming voor permanente bewoning in principe niet toegestaan. Deze regel heeft geen betrekking op recreatie – appartementen in woonhuizen of (voormalige) boerderijen. Van deze regel kan, onder een groot aantal voorwaarden, worden afgeweken als de recreatiewoningen aansluiten op bestaand stedelijk gebied.

#### *Ecologische hoofdstructuur<sup>2</sup>*

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.

Ontwikkelingen mogen niet leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden, of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Voor gronden nabij de ecologische hoofdstructuur geldt dat nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur.

Bovenstaande regels gelden niet voor de één op één begrensde beheergebieden. Voor deze gebieden geldt dat een eventuele onvermijdelijke ingreep wordt afgewogen ten opzichte van de wezenlijke kenmerken en waarden, waarbij de mogelijkheden voor mitigatie en vervolgens compensatie van natuurwaarden en herbegrenzing van beheergebieden worden betrokken.

---

<sup>1</sup> Onder een ruimtelijk plan wordt ook verstaan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid juncto artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2 en onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

<sup>2</sup> Ecologische hoofdstructuur = Natuurnetwerk Nederland



### *Provinciale reactie op de Woonvisie Terschelling*

De provincie verleent planologische medewerking aan woningbouwplannen als de aantallen en kwaliteit van de woningbouw overeenkomt met een Woonplan en woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

De provincie heeft met kanttekeningen ingestemd met de Woonvisie Terschelling. De analyse, problemen en knelpunten worden door de provincie herkend. Oplossingen worden, volgens de provincie, terecht gezocht in kwalitatief gedoseerde en gefaseerde toevoeging voor de benoemde doelgroepen. Het streven om zoveel mogelijk te bouwen binnen bestaand bebouwd gebied wordt onderschreven.

Voor de uitwerking van de Woonvisie in een Uitvoeringsprogramma dat de instemming van de provincie kan krijgen is het volgende van belang:

- In eerste instantie kan een basisprogramma van 135 woningen aan de orde zijn.
- Gefaseerde en segmentgerichte uitvoering van het basisprogramma
- Effecten voor het oplossen van het starters- en doorstroomprobleem monitoren
- Daarna bekijken welke vervolgstappen nodig zijn en of een looptijd van 5 jaar realistisch en uitvoerbaar is.
- B&Y, Dellewal en beschermd wonen moeten in het basisprogramma opgenomen worden.

### **3. Gemeente**

Voor het Uitvoeringsprogramma Woonvisie is van belang:

#### **TS25**

Op 24 mei 2016 heeft de raad van de gemeente Terschelling de toekomstvisie TS 25, Terschelling in 2015 vastgesteld. Voor het thema Wonen zijn daarin de volgende prioriteiten opgenomen.

- Voldoende woningen voor jongeren (de starters) en jonge gezinnen staan bij ons bovenaan.
- Nieuwbouw gaat niet ten koste van landschappelijke kwaliteit.
- Bij nieuwbouw en verbouw is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt.

#### **Woonvisie Terschelling**

De Woonvisie Terschelling is op 17 oktober 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. In Hoofdstuk 1 van het Uitvoeringsprogramma is ingegaan op de inhoud van de Woonvisie Terschelling.

#### **Nota Toekomstbestendig vastgoed Terschelling**

In september 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het kader voor het realiseren van een toekomstbestendig gemeentelijk vastgoed. In vervolg hierop heeft het college nadere besluiten genomen over de toekomstige ontwikkelingen van gemeentelijke panden en locaties. Besloten is om:

- Voor de verkoop en verkoopvoorwaarden van de oude campus, de CNL locatie en het KLu terrein een ontwikkelopdracht uit te zetten.
- Voor de Willem Barentszkade 26, 26a en 26b te laten onderzoeken of Wonen 1 of een bedrijfsmatige invulling met woningen een reële optie is
- Te onderzoeken of op de locatie de Stoek/Dorpsstraat woningen ontwikkeld kunnen worden passend in de stijl van Terschelling en voorzieningen te clusteren rond de school.

#### **Eilandakkoord 2018-2022**

Op 28 mei 2018 is het Eilandakkoord 2018-2022 vastgesteld. In dit collegeprogramma is Wonen een speerpunt. Het zorgdragen voor betaalbare en passende woonruimte is één van de belangrijkste taken van de gemeente. Ingezet wordt op snelle bouw van 135 extra woningen en de invulling van een aantal locaties.

In het Uitvoeringsprogramma moet aandacht zijn voor de volgende punten:

- Bij de Notitie invullocaties wordt vastgesteld of de situaties nog actueel zijn.
- Er wordt gestreefd naar de bouw van 135 extra woningen in de komende periode, waarvan een groot gedeelte sociale woningbouw, gebaseerd op de in de Woonvisie vastgestelde behoefte.

Daarbij wordt specifiek ingezet op een aantal locaties:

Hoorn: Samen met de Buren en de Jeugd van Aest een goede invullocatie realiseren, ook voor sociale woningbouw

KLu-terrein: Vastleggen dat de Veste geen preferente partner is en daar van uitgaande werken aan een oplossing voor deze locatie.

West Aletalaan fase 3: Met spoed de invulling van deze locatie oppakken.

De oude campus moet een rol spelen in het oplossen van een maatschappelijk probleem op het gebied van huisvesting van specifieke groepen, bijvoorbeeld derde/vierdejaars van het MIWB, seizoenpersoneel en tijdelijke huisvesting van starters.

Bij de handhaving heeft de aanpak van het recreatief verhuuren van permanente woningen de hoogste prioriteit.

### ***Landschapontwikkelingsplan Terschelling***

In de ontwikkelingsvisie in het Landschapontwikkelingsplan worden strategieën aangedragen voor de in- en uitbreiding van de dorpen. De strategieën zijn vooral gericht op de dorpsstructuren en op welke wijze uitbreidingen op een verantwoorde manier kunnen plaatsvinden. Ook de verschijningsvorm van de bebouwing is van belang voor het landschap maar komt aan de orde in de Welstandsnota.

#### **Landschapontwikkelingsplan**

In de ontwikkelingsvisie in het Landschapontwikkelingsplan worden strategieën aangedragen voor de in- en uitbreiding van de dorpen. De strategieën zijn vooral gericht op de dorpsstructuren en op welke wijze uitbreidingen op een verantwoorde manier kunnen plaatsvinden. Ook de verschijningsvorm van de bebouwing is van belang voor het landschap maar komt aan de orde in de Welstandsnota.

### ***Welstandsnota Terschelling 2008***

In de Welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die worden gehanteerd bij de beoordeling van bouwplannen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsgerichte beoordelingskaders, objectgerichte criteria, sneltoetscriteria en algemene principes. Vooral de gebiedsgerichte beoordelingskaders zijn voor het bouwen van woningen op invullocaties relevant. Voor de verschillende deelgebieden is een beoordelingskader van toepassing.

Deze beoordelingskaders bestaan uit:

- een korte gebiedsbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de stedenbouwkundige structuur, de functie van het gebied en de typering van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.
- Een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen en de waardering van het gebied. De waardering wordt bepaald aan de hand van de belevingswaarde en de aanwezigheid van cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische waarden.
- Een algemene beleidsintentie voor het deelgebied.
- De welstandscriteria, die betrekking hebben op de plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak.

Bron afbeeldingen:

Blz 15: [www.google.nl/www.woningextra.nl](http://www.google.nl/www.woningextra.nl)

Blz 21: [www.google.nl/www.communitiers.nl](http://www.google.nl/www.communitiers.nl)