



gemeente
Terschelling

Informatieavond initiatief SmartBuilds op Halfweg

11 februari 2026

Agenda, blok 1

Proces en besluitvorming door Lydia Terpstra, projectleider wonen (10 minuten)

- Aanleiding
- Terugblik en huidige status van het project
- Het raadsvoorstel, gevraagde besluiten
- Vervolgstappen



Aanleiding

- Woonprogramma 135+ (190)
- Tijdelijke huisvesting werknemers, onderzoek TOV 2022
- Wenselijkheid locaties - model centraal/decentraal
- Locatiekeuze Halfweg, juli 2024
- Via TOV als initiator contact met (Rabo) SmartBuilds
- SmartBuilds intentie overeenkomst feb 2025
- Waarom SmartBuilds? Werkt als maatschappelijk ondernemer met open boekhouding en aangepaste rendementseis aan hoogwaardige flexibele woonprodukten in gewenst marktsegment.

Terugblik en status

Haalbaarheidsonderzoek:

- Eerste bijeenkomst met de buurt - sept 2024
- Planologie, onderzoeken: verkeer, stedenbouwkundige invulling, flora- en fauna, stikstof, spuitcontour, contour bedrijventerrein etc..
- Programma - lengte exploitatie, aantal woningen, huur categorieën,
- Ontwikkelmodel - wie betaalt wat? Eerste opzet businesscase
- Tweede informatie bijeenkomst - sept 2025
- Eerste globale kosten verkenning bouw- en woonrijp maken
- Subsidiescan

Conclusie - Haalbaar concept op hoofdlijnen - komende maanden verfijnen en uitwerken richting contractvorming richting zomer 2026.

Raadsvoorstel & gevraagde besluiten

- Plan: SmartBuilds bouwt 40 flexwoningen in de middenhuur (975-1125) voor 40 jaar tegen grondhuur, gemeente blijft eigenaar van de grond, SmartBuilds beheert het vastgoed, de gemeente de openbare ruimte.
- Nu: instemming met voorbereidingskrediet voor plankosten definitieve plan.
- Straks: (zomer 2026)
 - Besluit tot realisatie (investering in bouw- en woonrijp maken)
 - Besluit Beeldkwaliteitsplan
 - Besluit BOPA

Globale financiële opzet

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

Vervolgacties vanaf 4 maart-1 juli 2026

- Didam publicatie
- Stedenbouwkundige schets definitief maken
- Uitwerken businesscase en contractstukken
- Ruimtelijke onderbouwing voor BOPA opstellen
- Bouw- en woonrijp maken: van schets naar uitgewerkt ontwerp
- Beeldkwaliteitplan opstellen
- Ontwerp openbare ruimte; van schets naar uitgewerkt ontwerp
- Uitwerken duurzaamheid/ pilot energie
- Derde info bijeenkomst

Agenda, blok 2

Het plan, door Rohan Uijlings/ Arjan Oosterhuis van SmartBuilds (10 minuten)

Context, de markt

Het plan, waaronder:

- I. Stedenbouwkundig kader
- II. Beeldkwaliteit
- III. Programma - woningen en plattegronden
- IV. Ontwikkelmodel

Participatie, input omwonenden

Het gesprek

Graag wachten met
vragen tot na het tweede
blok, dus ongeveer van
18.30-19.00

Agenda

1

1) Context, de markt

2

2) Het plan, waaronder:

- I. Stedenbouwkundig kader
- II. Beeldkwaliteit
- III. Programma - woningen en plattegronden
- IV. Ontwikkelmodel

3

3) Participatie & planning



Rohan Uijlings
Ontwikkelmanager
SmartBuilds



**Arjan
Oosterhuis**
Manager Markt
Smartbuilds

Rabo SmartBuilds



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling

SmartBuilds financiert, ontwikkelt en exploiteert hoogwaardige en duurzame woningen voor het **middenhuur segment**

Op **tijdelijke locaties** waar permanente bouw (nog) niet mogelijk is

Deze energiezuinige conceptwoningen worden in **fabrieken** gebouwd

Met duurzame, hoogwaardige en gezonde materialen zoals **hout**



Woningmarkt in maandlasten

1

Koopmarkt

Gemiddelde
verkoopprijs Q4 2025

EUR 502.000

Benodigd bruto
inkomen

EUR 103.000

Middenhuur

1-2 keer modaal
inkomen

EUR 48 – 97.000

Sociale huur

Maximaal inkomen
meerpersoonshuis-
houden

EUR 56.000

Woonlasten

EUR 2.400

EUR 932 – 1.228

EUR 932

Het plan

2

1. Stedenbouwkundig kader
2. Beeldkwaliteit



3. Programma - woningen en plattegronden

4. Ontwikkelmodel



stedenbouwkundig plan SmartBuilds Halfweg

voorbeeldplattegrond

2-laags grondgebonden woning



voorbeeldplattegrond

beneden- en bovenwoning





Heb je interesse om hier te wonen?

Laat ons dat hier weten.

Aanmelden →

Bedankt voor de aandacht!

Vragen?



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling