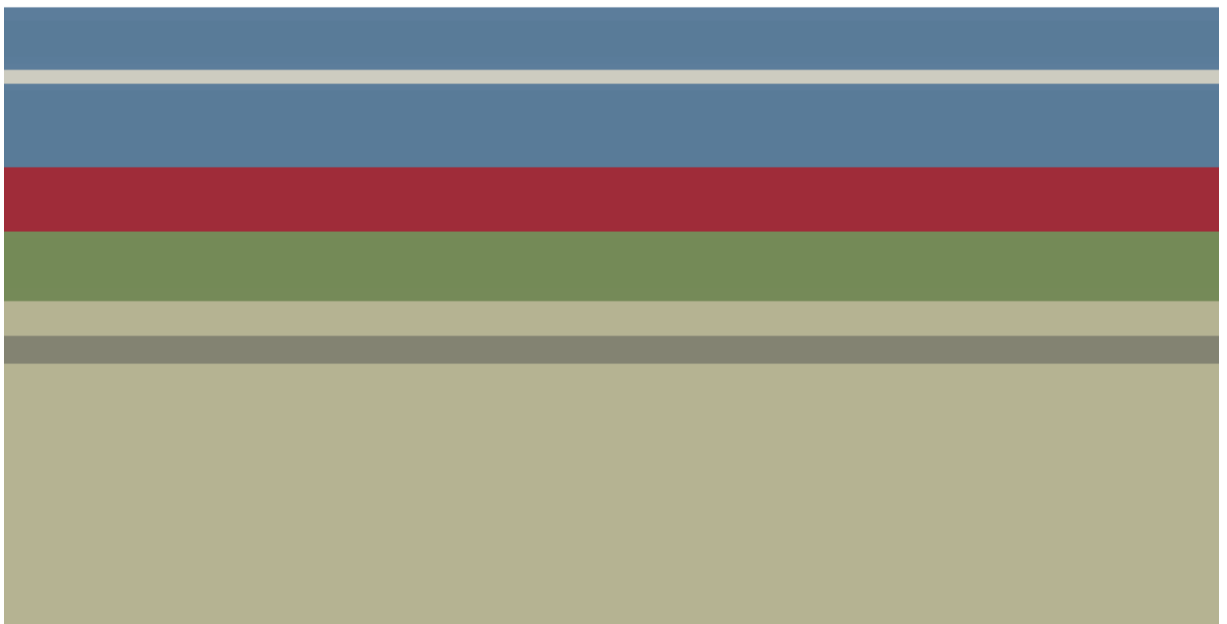


.txl

Programma 8 - Goed wonen



Visie

In dit programma willen we een toereikend en gevarieerd woningaanbod voor onze inwoners realiseren. Dat houdt met name in meer sociale huur- en middenhuurwoningen, goedkope koopwoningen en een mix van typologieën. We streven naar dynamiek in de woningmarkt. Bouwplannen realiseren kost tijd. Daarom wordt ook ingezet op snelle realisatie van een groot aantal tijdelijke woningen. We willen dat betaalbare huur- en koopwoningen ook in de toekomst betaalbaar blijven.

Onder dit programma vallen ook:

- ruimte & leefomgeving
- grondexploitatie woningbouw
- het implementeren van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

[Link naar Visie en Beleid - Texel](#)

8.1 Ruimte en leefomgeving

Doelstellingen

8.1 Ruimte en leefomgeving

In 2024 en 2025 werkten we aan de voorbereiding van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie wordt in 2026 afgerond en moet uiterlijk 1 januari 2027 gereed zijn. Vanaf 2024 is er gewerkt aan een casco Omgevingsplan voor de kern Oosterend, dat de basis is voor het Omgevingsplan Texel. Samen met de 13 andere Waddengemeenten wordt een standaard set Omgevingsplanregels voor het zeegebied opgesteld. Ook de in 2025 vastgestelde Nota Antennebeleid wordt in het Omgevingsplan Texel verwerkt. Het Omgevingsplan Texel moet uiterlijk voor 1 januari 2032 gereed zijn.

Daarnaast is op regionaal niveau samengewerkt. In 2024 en 2025 werkten we aan de Regionale Woonzorgvisie, die in 2026 wordt vastgesteld. Met de regiogemeenten Den Helder, Hollands, Kroon en Schagen werken we aan een 'Aanpak Landelijk Gebied Kop van Noord-Holland' (ALG). Samen met de gemeenten in Noord-Holland, HHNK en de provincie werken we aan het 'Ontwikkelperspectief Noord-Holland Noord'.

Zo hebben we dat gedaan

Advieskosten gebiedsontwikkeling en woningbouw aanvragen

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 09-11-2022 voorstel begroting 2023-803

Vanaf 2023 ontbreekt een budget om advieskosten te boeken die wel noodzakelijk zijn maar niet toe te rekenen zijn aan een ontwikkeling of grondexploitatie. Denk aan niet-projectgebonden kosten voor inhuur van een planeconoom. Of kosten die gemaakt worden om een plan voor te bereiden, maar waarvan het plan niet tot uitvoering komt. Dit budget betreft een verlenging van de 3 x € 50.000 vanuit het Actieplan Wonen voor versnelling woningbouw. Het budget 'Meer handjes aan het kraambed van woningen' is bedoeld voor de (tijdelijke) uitbreiding van de interne capaciteit op het taakveld Wonen. Hiervoor is een vacature uitgezet. Naar verwachting wordt deze op korte termijn ingevuld. Het invullen van vacatures op het taakveld Wonen is in de huidige markt niet gemakkelijk.

[Link naar begroting 2024](#)

Tijd (toelichting)

Structureel budget. De komende jaren is blijvende inzet nodig op het gebied van woningbouw.

Kwaliteit (toelichting)

Budget is door de gemeenteraad verleend en wordt ingezet.

Geld (toelichting)

2023-803 Structureel € 50.000

Geen campers in de dorpscentra

Omschrijving (toelichting)

Het toeristenseizoen staat weer voor de deur en we verheugen ons op een gezellige drukte. Het gevoel van drukte wordt vaak negatief beïnvloedt door te veel blik op de weg. Ook campers in de dorpscentra dragen daaraan bij. Daarom willen we campers uit de smalle straten van de dorpskernen weren. Het college stelt dat een camperverbod formeel niet mogelijk is, omdat een camper als voertuig niet valt uit te zonderen van andere voertuigen. Een gebiedsontzegging en een verbodsbord zouden daarom niet mogelijk zijn.

Wel maakt het college nu gebruik van informerende bebording, zoals in Oudeschild, waar campers gewaarschuwd worden dat het een krappe verkeerssituatie betreft. Wij denken dat bestuurders van campers ook zelf niet in de krappe straten van de dorpskernen verzeild willen raken.

In andere gemeenten (zoals Ommen, Zaanstad) is een camper(parkeer)verbod voor bepaalde gebieden/parkeerterreinen wel vastgelegd in de APV. Die omschrijvingen zijn gebaseerd op bijvoorbeeld landschappelijke versterking. Wij dagen het college uit om voor onze pittoreske dorpskernen ook een formulering te vinden.

[Link naar motie 16-04-2025: Geen campers in de dorpscentra](#)

Tijd (toelichting)

Plaatsen bebording is reeds uitgevoerd.

gereedmaken flyer medio augustus.

update 13-01-2026 Na vaststelling Mobiliteitsprogramma dit verder opnemen in de uitvoeringsagenda.

Kwaliteit (toelichting)

We hebben overleg gevoerd met alle Dorpscommissies waaruit bleek dat er een aantal dorpen overlast ervaren met betrekking tot het inrijden van campers en caravans in de centra. Dit gaat om: Den Burg, Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend en De Cocksdorp.

Als eerste actie gaan we ontmoedigingsborden plaatsen en daarnaast de flyer welke toeristen met campers aanpassen. Hierin zal een richtlijn komen met betrekking tot het binnen rijden van dorpscentra en zal er een kaart worden opgenomen waar camperbezitters wel kunnen parkeren. deze kaart zal eerst alleen van Den Burg zijn maar is digitaal op te vragen middels een QR-code waardoor aanpassingen makkelijk kunnen worden gedaan en uitbreiden naar andere dorpen dus ook eenvoudig is op het moment dat daar geschikte parkeervoorzieningen zijn getroffen.

update 13-01-2026 De parkeerplaatsen waar wel geparkeerd kan worden met een camper zijn aangegeven op de Site Parkeren op Texel.

Na vaststelling van het Mobiliteitsprogramma wordt er een uitvoeringsagenda gemaakt waarin onderzoeken van een structurele maatregel wordt opgenomen.

Geld (toelichting)

Bebording € 2000,-

Laatste kans voor goed onderkomen personeel

Omschrijving (toelichting)

De exploitant van Strandpaviljoen Paal 28 heeft gevraagd om voor een periode van 10 jaar nog eens 10 stacaravans te laten staan voor de huisvesting van tijdelijk personeel op het perceel Krimweg 44 in De Cocksdorp. Dit is een herhaling van de situatie van de afgelopen 10 jaar, en de raad wordt voorgesteld de gevraagde medewerking niet te verlenen. Het college heeft daar ook goede redenen voor; het is bijvoorbeeld goed mogelijk om het tijdelijk personeel in een volgens de regels omgebouwde loods onder te brengen. Wij willen dat deze langsepende zaak goed wordt opgelost, en denken dat er omstandigheden zijn die ertoe hebben geleid dat de aanvrager tot nu toe geen inpanidige huisvesting heeft kunnen realiseren. Daarom vinden we dat er een laatste kans moet zijn: binnen de realistische termijn van twee jaar moet er die huisvesting door de eigenaar zijn gerealiseerd. Vanzelfsprekend telt in de twee-jaartermijn onverwijtbare vertraging niet mee.

[Link naar motie 17-09-2025: Laatste kans voor goed onderkomen personeel](#)

Tijd (toelichting)

Initiatiefnemer heeft tot 17 maart 2026 de tijd om een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, conform voorwaarden geformuleerd in de aangenomen motie van de raad.

Kwaliteit (toelichting)

Initiatiefnemer is nog bezig met de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning.

Geld (toelichting)

N.v.t.

Omgevingsvisie vaststellen

Omschrijving (toelichting)

Omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Elke gemeente moet een omgevingsvisie binnen 3 jaar vaststellen .

De kadernotitie is door de raad vastgesteld en geeft leidraad aan het proces.

Tijd (toelichting)

Ontwerp ter visie voor de zomer 2026, vaststelling door raad in Q4 2026.

Kwaliteit (toelichting)

De voorbereiding van de Omgevingsvisie is in september 2025 weer opgepakt en vastgesteld voor 1 januari 2027. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke deadline.

Geld (toelichting)

Budget voor externe ondersteuning van budget Omgevingswet.

Ondersteuning bij opzetten regels en structuur Omgevingsplan

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 09-11-2022 voorstel begroting 2023-312

Het Omgevingsplan van rechtswege bevat per 1-1-23 de bruidsschat, verordeningen en bestemmingsplannen. Voor het kunnen wijzigen en opstellen van een (nieuw) Omgevingsplan is het handiger als een nieuwe duidelijke structuur met duidelijke handhaafbare regels beschikbaar zijn, het liefst een opzet die ook tot het definitieve omgevingsplan leidt. Het komen tot de regels en basisstructuur vergt menskracht en expertise.

[Link naar begroting 2024](#)

Tijd (toelichting)

Er wordt een casco wijziging omgevingsplan voor Oosterend voorbereid. Daarmee wordt de structuur en een set basisregels van de toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan vorm gegeven.

Ook voor het zeegebied wordt een standaard basis set regels voorbereid samen met de andere 13 waddengemeenten

Kwaliteit (toelichting)

De voorbereiding voor het nieuwe omgevingsplan loopt.

Geld (toelichting)

Kosten externe begeleiding uit budget Omgevingswet.

Ontwikkelen Groene Plaats fase 2

Omschrijving (toelichting)

College-uitvoeringsprogramma 8.16 : We beginnen zo snel mogelijk met het ontwikkelen van Groeneplaats fase 2, geen winkels of horeca, maar wel met enkele openbare voorzieningen.

Tijd (toelichting)

Raadsinformatieavond 2e kwartaal 2026. Conform Lange Termijn Planning.

Kwaliteit (toelichting)

"Inventarisatie kaders, wensen en uitgangspunten bespreken met de raad. Er is een relatie met het realiseren van tentoonstellingsruimte archeologie in Den Burg. In principe in een ria, geen raadsvoorstel. "

College uitvoeringsprogramma

Geld (toelichting)

Op dit moment niet van toepassing.

Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Omschrijving (toelichting)

Het parapluplan op 18 maart 2025 in werking getreden. Er is 1 beroep ingesteld.

Tijd (toelichting)

Het parapluplan op 18 maart 2025 in werking getreden. Er is 1 beroep ingesteld. Wachten nu op uitnodiging van de Afdeling. Wordt in eerste helft 2026 verwacht.

Kwaliteit (toelichting)

Het parapluplan op 18 maart 2025 in werking getreden. Er is 1 beroep ingesteld. Daarom is het plan nog niet onherroepelijk. Wachten nu op uitnodiging van de Afdeling.

Geld (toelichting)

Binnen budget.

Pontweg 226, omzetten verblijfsrecreatieve gebouwen naar camperplaatsen

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 28-02-2024 Voorbereidingsbesluit Pontweg 226 De Koog

Het voorbereidingsbesluit is vastgesteld. Dit werkingsduur hiervan is 1,5 jaar. Voordat deze termijn voorbij is moet er indien nodig een ontwerp-omgevingsplan ter inzage worden gelegd. Dit wordt beleidsmatig voorbereid en t.z.t. in procedure gebracht.

Raadsbesluit 28-02-2024 Pontweg 226 principeverzoek realiseren 21 camperplaatsen

De raad heeft naar aanleiding van een wensen- en bedenkingenprocedure het principeverzoek negatief beoordeeld. Het college heeft in antwoord op het principeverzoek aangegeven dat er geen medewerking wordt gegeven aan het realiseren van camperplaatsen. Voorafgaande aan de raadsvergadering waarin is besloten over voorgaande besluiten is door initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een verblijfsrecreatief gebouw op de locatie. Die vergunning is inmiddels verleend. De raad is hierover geïnformeerd op 18 juni 2024. Zie RIB 'Omgevingsvergunning Pontweg 226 - nieuwbouw appartementenhotel' (zaak 3462202).

Raadsbesluit 20-01-2021 ontwerp bestemmingsplan slaappleatsen van Pontweg naar Kikkertstraat

Het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen is na een negatieve beoordeling door de raad niet doorgezet. Het ontwerpplan is niet ter inzage gelegd en het verzoek is uiteindelijk door initiatiefnemer ingetrokken.

Kwaliteit (toelichting)

Naar aanleiding van de besprekingen in de raad is voorafgaande aan de raadsvergadering van 28-02-2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een appartementenhotel. Deze vergunning is verleend. De raad is hierover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief. Hierna is tegen de vergunning nog bezwaar ingediend en dit is ongegrond verklaard. Inmiddels is er beroep ingediend en dit moet nog inhoudelijk worden behandeld.

Aan de vaststelling van een nieuw omgevingsplan voor dit perceel wordt gewerkt. De verwachting is dat medio 2025 dit ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Het omgevingsplan is inmiddels vastgesteld en de bestemming is "wonen". De aanvrager heeft uiteindelijk de aanvraag ingetrokken en vervolgens ook het ingestelde beroep. Daarmee is deze kwestie geheel afgerond.

Regels snippergroen aanscherpen

Omschrijving (toelichting)

Toelichting

Het komt voor, ook op Texel, dat mensen bewust of onbewust zich een stuk grond toe-eigenen van de gemeente. De afgelopen jaren heeft dit tot gevolg gehad dat er verstening en bebouwing heeft plaatsgevonden op openbare grond, met een groenbestemming. Als de gemeente niet handhaaft in een periode van 20 jaar ontstaat het verschijnsel 'verjaring' waardoor de gebruiker het recht krijgt om de grond te kopen.

In de [beleidsregel](#) is te lezen wat snippergroen is.

'Het is een verzameling voor percelen grond in eigendom van de gemeente die grenzen aan particulier eigendom en die voor de gemeente geen toegevoegde waarde en/of duidelijke functie meer hebben als openbare ruimte.' In de vaststelling van 'geen toegevoegde waarde' wordt de ecologische waarde van de grond tot dusverre niet meegenomen. Hetzelfde geldt voor de klimaat adaptieve waarde van de grond.

In het [bestuurlijk advies](#) van het Beleidsplan Groene Infrastructuur staat:

"Het klimaat verandert <> droogte en hitte nemen toe. De gemeente Texel speelt hierop, met dit Beleidsplan Groene Infrastructuur in door met gezond groen onze dorpen en het eiland leefbaar en toekomstbestendig te houden. Daarom wordt ingezet op meer groen en meer bomen."

Uit het [Beleidsplan Groene infrastructuur](#) zelf:

“We zorgen voor een betere aansluiting van de groenstroken in de dorpen met het omliggende buitengebied” en “de gemeente geeft in elk geval geen snippergroen-restgrond uit als de grond onderdeel uitmaakt van een groenstructuur, groenbuffer dan wel een ecologische verbindingzone” en ook: “Uitgangspunt is dat het aantal vierkante meters bosplantsoen niet afneemt.”

Uit onderzoek van de gemeente Hollands Kroon blijkt dat in 90% van de gevallen de verkoop van snippergroen leidt tot verstening. Onder andere daarom is [Hollands Kroon volledig gestopt](#) met de verkoop van snippergroen in 2022. Volgens ons is er geen reden om aan te nemen dat dit op Texel anders is.

[Link naar motie 16-04-2025: Regels snippergroen aanscherpen](#)

Tijd (toelichting)

De raad is geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 2 juli 2025, zaaknr. 3586238.

Kwaliteit (toelichting)

De 'Beleidsregels gemeente Texel Snippergroen/Restgrond 2025 zijn op 1 juli 2025 door het college vastgesteld.

Geld (toelichting)

Is binnen de bestaande capaciteit opgepakt.

Ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan De Koog- Stappeland met een bouwmogelijkheid voor 38 woningen

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 10-07-2024 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Koog - Stappeland 2A

Raadsbesluit 19-12-2023

Het bestemmingsplan is op 10 juli 2024 door de raad vastgesteld en ligt nu ter visie voor beroep. Er is een anterieure overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar.

Tijd (toelichting)

Zie onder.

Kwaliteit (toelichting)

Het bestemmingsplan is op 10 juli 2024 door de raad vastgesteld en ligt nu ter visie voor beroep. Er is een anterieure overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar.

Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingediend en dit loopt momenteel nog.

Vaststellen bestemmingplan Woonzorglocatie Gasthuisstraat 2

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 20-09-2023

Raadsbesluit 15-02-2023 ter inzage ontwerp bp Woonzorglocatie Gasthuisstraat II

Raadsbesluit 19-12-2017 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Burg, Woonzorglocatie Gasthuisstraat

Stand van zaken: bestemmingsplan is vastgesteld in de raad van 20 september 2023 en is ter inzage gelegd in december 2023. Hierop is beroep ingediend, deze beroepszaak loopt nog bij de raad van state. De Omgevingsvergunning is intussen verleend en derhalve kan de bouw van start. De beroepsprocedure heeft geen schorsende werking op de verleende vergunning.

Tijd (toelichting)

Zie onder.

Kwaliteit (toelichting)

Het bestemmingsplan is vastgesteld en heeft ter inzage gelegen voor beroep.

Er is beroep ingediend. Dit moet nog worden behandeld.

Geld (toelichting)

n.v.t.

Voorstel ontsluiting Rietdijk en realiseren twee zomerhuizen - financiële consequenties en binden advies aanvraag omgevingsvergunning

Omschrijving (toelichting)

Voor het bouwplan Marsweg Noord (nu de Rietdijk) is een voorstel gemaakt voor een hoofdontsluiting op de Waalderweg in plaats van de Marsweg. Onderdeel van dit voorstel is de bouw van twee nieuwe zomerhuizen op een perceel aan de Waalderweg. Hiervoor worden 10 slaappleatsen verplaatst van het naastgelegen perceel Waalderweg 104, en vervallen ook 10 slaappleatsen. In dit voorstel het advies om de benodigde financiële middelen voor de andere ontsluiting beschikbaar te stellen, en een positief bindend advies af te geven om de andere ontsluiting en de realisatie van de zomerhuizen mogelijk te maken.

[Link naar voorstel 17-09-2025: Voorstel ontsluiting Rietdijk en realiseren twee zomerhuizen - financiële consequenties en binden advies aanvraag omgevingsvergunning](#)

Tijd (toelichting)

De weg is in het 4e kwartaal 2025 aangelegd.

Kwaliteit (toelichting)

Zie boven.

Geld (toelichting)

De aanleg is binnen de geraamde kosten ad. € 250.000 afgerond. De kosten zijn vooralsnog op de grex Flexwoningen Marsweg geboekt. Bij de tussenrapportage 2026 volgt een alternatief dekkingsvoorstel ter uitvoering van het Amendement: 'Ontsluiting Rietdijk mag niet méér kosten'.

8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Doelstellingen

8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Om de woningbouw te versnellen startten we gemeentelijke grondexploitaties (actief grondbeleid) op bij Skillerveld (Oudeschild), De Siep (Den Hoorn), Jakob Daalderstraat (Oosterend), Verlengde Schipper Boonstraat (De Cockdorp), Locatie voormalige Kompasschool (Den Burg) en Flexwoningen Marsweg (Den Burg, Texelwende en De Rietdijk). Het in ontwikkeling nemen van de gronden en de verkoop van bouwrijpe grond is zeer snel verlopen. De grondexploitaties Skillerveld, De Siep, Locatie voormalige Kompasschool en Flexwoningen Marsweg worden naar verwachting bij de jaarrekening 2025 gesloten. De grondexploitaties Jakob Daalderstraat en Schipper Boonstraat worden naar verwachting bij de jaarrekening 2026 gesloten. Bovengenoemde grondexploitaties liggen zowel financieel als qua planning op koers.

In 2025 is gestart met de voorbereiding van de locaties voormalig Fonteinschool, Oude Zeevaartschool en huidige bibliotheek in Den Burg. De locatie Centrumplan (afronden Oude Raaksje) pakken we in 2026 op.

Zo hebben we dat gedaan

Advies actualisatie grondexploitatie Gezondheidscluster Den Burg Zuid en verstrekken lening voor het Gezondheidscentrum

Omschrijving (toelichting)

Met het gewijzigd vaststellen van de grondexploitatie Gezondheidscluster en het verstrekken van een lening van €2,5 miljoen onder voorwaarden wordt de realisatie van het Gezondheidscentrum kansrijk. Het betreft een centrum met daarin twee huisartsenpraktijken, een huisartsenpost, Starlet (bloedprikdienst), een dialysecentrum en diverse poli's van het Noordwest ziekenhuis (NWZ).

[Link naar raadsbesluit 17-12-2025: Advies actualisatie grondexploitatie Gezondheidscluster Den Burg Zuid en verstrekken lening voor het Gezondheidscentrum](#)

Tijd (toelichting)

Op 17 december 2025 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om onder voorwaarden een lening te verstrekken aan de Stichting van het Gezondheidscentrum voor de bouw van het pand en actualisatie van de grondexploitatie. Start bouw staat gepland voor 1e kwartaal 2027 en oplevering 4e kwartaal 2027/1e kwartaal 2028.

Kwaliteit (toelichting)

Een stuurgroep met vertegenwoordigers van toekomstige huurders, Stichtingen/Fondsen en de gemeente hebben het PVE en bijbehorende businesscase opgesteld waarbij veel Texelse Stichtingen hebben aangegeven, bereid te zijn om schenkingen/leningen te verstrekken om de realisatie van het Gezondheidscentrum mogelijk te maken.

Geld (toelichting)

Door het college is €25.000,- beschikbaar gesteld om het haalbaarheidsonderzoek van het Gezondheidscentrum te faciliteren. Met het besluit van 17 december heeft de gemeenteraad ingestemd met een verslechtering van de grondexploitatie met ca €100.000,- en het onder voorwaarden verstrekken van een lening van €2,5 mln aan de Stichting van het Gezondheidscentrum voor de bouw van het pand.

Inventarisatie snipperlocaties gemeentegrond kleinschalige CPO

Omschrijving (toelichting)

College-uitvoeringsprogramma 8.3 Op snipperlocaties gemeentelijke grond willen we ook ruimte bieden aan kleinschalige CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), mits die betaalbaar zijn en in de toekomst ook betaalbaar blijven.

Tijd (toelichting)

Raad is geïnformeerd via een raadsinformatiebrief d.d. 8 december 2025, zaaknr. 3685530.

Kwaliteit (toelichting)

Binnen de dorpskernen zijn geen geschikte locaties. Er wordt verder aansluiting gezocht bij het samenwerkingsproject "het nieuwe eilandwonen" binnen de regiodeal voor de Wadden. De raad is hierover geïnformeerd met bovenvermelde rib.

Geld (toelichting)

Bestaande ambtelijke capaciteit.

Onderzoek opties actieve grondaankoop

Omschrijving (toelichting)

We onderzoeken de opties voor actieve grondaankoop, ten behoeve van sociale woningbouw en seniorenwoningen.

Tijd (toelichting)

n.v.t.

Kwaliteit (toelichting)

Op dit moment zijn er voldoende woningbouwlocaties om woningbehoefte tot 2034 in te kunnen vullen. Bij programmering wordt conform Woonvisie gestuurd op sociale huur en seniorenwoningen. Voorgaande laat onverlet dat als zich een strategische kans voordoet gekeken wordt of er kan worden verworven. Hierover wordt dan afzonderlijk geadviseerd.

Geld (toelichting)

n.v.t.

8.3 Wonen en bouwen

Doelstellingen

8.3 Wonen en bouwen

Er zijn op Texel in de periode 2022-2025 veel woningen gerealiseerd of waarvan de bouw is gestart, vooral betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Alleen al op gemeentelijke locaties (waar de gemeente grondeigenaar is) gaat het om 483 woningen. Daarnaast zijn in deze periode tientallen woningen op particuliere locaties toegevoegd. In 2025 is De Rietdijk (90 appartementen) in Den Burg opgeleverd.

In 2025 is de huisvestingsverordening geëvalueerd en is er een nieuwe verordening vastgesteld. Deze is 1 januari 2026 van kracht geworden. Voor het in gebruik nemen van een koopwoning tot een WOZ-waarde van € 600.000 of een huurwoning tot de huurliberalisatiegrens van 187 punten is een huisvestingsverordening nodig.

De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan de opvang van ontheemde Oekraïners. In 2025 zijn de Oekraïners van de opvangboot in Oudeschild naar woningen in Starckenburgh en De Rietdijk verhuisd. Daarmee voldoen we aan het uitgangspunt van goede huisvesting voor deze kwetsbare doelgroep. Dit is ook in lijn met de afspraken met Den Helder voor de uitvoering van de Spreidingswet. De Rietdijk blijft bijzonder voor Texel, omdat we de woningen zelf hebben gerealiseerd en exploiteren.

Zo hebben we dat gedaan

Actualiseren welstandsbeleid

Omschrijving (toelichting)

Omschrijving

Na de afronding van de Omgevingsvisie (2025) wordt het welstandsbeleid verankerd in het Omgevingsplan en in een op te stellen nota Omgevingskwaliteit (vml. Welstandsnota). Dit wordt gedaan om, onder de omgevingswet, de ruimtelijke kwaliteit op het eiland te borgen.

Tijd (toelichting)

In 2026 zal er, na de verkiezingen, een kadernotitie in de gemeenteraad worden behandeld. Vaststelling Nota Omgevingskwaliteit is voorzien in de 2e helft van 2027.

Kwaliteit (toelichting)

In december 2025 is de startnotitie vastgesteld. Nadat de kadernotities in de raad zijn vastgesteld zal er met een extern bureau een Nota Omgevingskwaliteit worden opgesteld.

Geld (toelichting)

In de programmabegroting van 2026 is in totaal €70.000 beschikbaar gesteld voor het opstellen van de nota en het actualiseren van het welstandsbeleid. Er zijn momenteel nog geen kosten gemaakt.

Actualiseren welstandsnota

Omschrijving (toelichting)

Actualiseren Welstandsbeleid inclusief nota Omgevingskwaliteit
Aansluitend aan de Omgevingsvisie. Staat op de planning voor 2024, maar het proces van de Omgevingsvisie loopt iets langer door. Dus start Q4-2024 of begin 2025.

Het huidige welstandsbeleid dateert van 2008, en inmiddels zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van nieuwe ruimtelijke wetgeving. De Omgevingswet is 1-1-2024 ingegaan en de nieuwe Commissie Omgevingskwaliteit is ingesteld. De planning is om dit aansluitend aan de Omgevingsvisie uit te voeren.

[Link naar raadsbesluit 07-11-2024 voorstel begroting 2025 - Programma 8-8.3](#)

Tijd (toelichting)

Er is nog niet begonnen, in 2026 zal er begonnen worden met het opstellen van de welstandsnota.

Kwaliteit (toelichting)

Er is nog niet begonnen. Het opstellen van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit zal gelijktijdig gebeuren met het opstarten van de omgevingsvisie. In 2026 zal er begonnen worden met het opstellen van de nieuwe Nota.

Geld (toelichting)

€ 40.000 incidenteel | begroting 2026 (grootboekrekening Omgevingswet).

Bedrijventerrein Oudeschild

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 20-03-2024

Het college heeft besloten de raad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein ongewijzigd vast te stellen. Er zijn 2 reacties van vooroverlegpartners ontvangen en er is 1 zienswijze ingediend, die geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan dat op 13 oktober 2021 is vastgesteld waarna vervolgens een langdurige beroepsprocedure is doorlopen bij de Raad van State. Reeds tijdens de behandeling van de 2e bestuurlijke lus in de gemeenteraad van het 2e herstelbesluit op 13 oktober 2021, was duidelijk dat de bierbrouwerij Texels zich teruggetrokken had als gegadigde en niet langer van plan was hun bierbrouwerij vanaf de Schilderweg hiernaar toe te verplaatsen. Aangezien altijd al de mogelijkheid in het bestemmingsplan was opgenomen dat het bedrijventerrein ook voor andere bedrijven aangewend kon worden is de planvorming wel doorgezet. Door de raad is het bestemmingsplan op 13 oktober 2021 vastgesteld onder toezegging van het college dat het bestemmingsplan nog geactualiseerd zal worden op dit punt. Met deze partiële herziening wordt voldaan aan hetgeen aan de raad is toegezegd.

De partiële herziening betreft een zogenaamde beleidsarme omzetting. Dit betekent dat het bestemmingsplan ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan geen nieuwe elementen bevat. De partiële herziening voorziet in het laten vervallen van de specifieke plandelen die zien op de vestiging van de bierbrouwerij, die zich definitief niet gaat vestigen op dit nieuwe bedrijventerrein. Toegevoegd is het waarborgen van de 7 meter brede boomsingel waardoor het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast. Door deze aanpassingen sluit het plan meer aan op de gebruikelijke regeling voor bedrijventerreinen in de Texelse bestemmingsplannen.

Het bouw-en woonrijp maken is voorzien in 2025. Daarna is realisatie mogelijk

[Link naar: raadsbesluit 20-03-2024 Vaststellen bp Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein](#)

[Link naar raadsbesluit 13-10-2021 2e herstelbesluit BP Oudeschild - uitbreiding bedrijventerrein](#)

[Link naar raadsbesluit 14-04-2020 Herstelbesluit voor het bestemmingsplan Oudeschild - uitbreiding bedrijventerrein](#)

[Link naar raadsbesluit 21-02-2018 vaststelling bestemmingsplan Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein](#)

[Link naar raadsbesluit 19-04-2017 Vaststellen Strategische Visie Bedrijventerreinen](#)

Tijd (toelichting)

In juli 2025 is gestart met de uitwerking van het voorlopig ontwerp dat tevens de basis is voor de vast te stellen grondexploitatie. Het streven is om dit in het 2e kwartaal van 2026 te agenderen voor de raad.

Kwaliteit (toelichting)

Het bestemmingsplan is onherroepelijk (bezwaar en beroep is niet mogelijk). Op basis van het definitieve plan vindt de voorbereiding voor uitgifte kavels vanaf 2e kwartaal 2026 plaats.

Geld (toelichting)

Er is voor de voor de voorbereiding van de grondexploitatie bij de begroting 2024 een budget van € 70.000 beschikbaar gesteld. Dit budget is deels overgeheveld naar 2026.

Doorstroming op de woningmarkt bevorderen

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 02-11-2022 voorstel begroting 2023-809

Plan om doorstroming van senioren op de woningmarkt te bevorderen.

[Link naar begroting 2023](#)

Tijd (toelichting)

Is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie dat in 2026 en verder wordt uitgevoerd.

Kwaliteit (toelichting)

De uitvoering van het Woningbouwprogramma Texel draagt bij aan de doorstroming, net als het uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie, hieronder de wooncoach en de doorstroomvergoeding.

Geld (toelichting)

Voor de wooncoach zijn voor 2026 middelen beschikbaar (middelen t.b.v. uitvoering uitvoeringsprogramma). De doorstroomvergoeding wordt vanuit de regio Kop van Noord-Holland bekostigd.

Evalueren en actualiseren huisvestingsverordening

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 09-11-2023 voorstel begroting 2024-801

De huisvestingverordening heeft als doel om goedkope en betaalbare de woningen beschikbaar te houden voor maatschappelijk en economisch gebonden Texelaars. De 'Huisvestingverordening Texel 2020' is in december 2024 ongewijzigd opnieuw vastgesteld voor de periode van 1 jaar (tot februari 2026). Op basis van het woonbehoefteonderzoek Texel (april 2024), de woonvisie Texel (december 2024) en de evaluatie en advies voor aanpassing van de huisvestingsverordening (juli 2025) worden op 9 juli 2025 de kaders voor de nieuwe huisvestingverordening vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van de kaders wordt de nieuwe huisvestingverordening opgemaakt met als doel deze voor februari 2026 te laten vaststellen door de gemeenteraad.

Het budget is voor externe inhuur voor de evaluatie en advies van de huisvestingverordening en het opstellen van de huisvestingverordening.

[Evalueren en actualiseren huisvestingsverordening](#)

Tijd (toelichting)

Evaluatie is in de zomer van 2025 aan de raad voorgelegd. De geactualiseerde huisvestingsverordening is in november 2025 door de raad vastgesteld.

Kwaliteit (toelichting)

Vastgesteld.

Geld (toelichting)

Begroting 2024-801

€ 30.000 Incidenteel Begroting 2024, overgeheveld naar 2025.
Afgerond binnen budget.

Extra personele capaciteit uitvoering Woningbouwprogramma Texel

Omschrijving (toelichting)

Raadsbesluit 09-11-2023 voorstel begroting 2023-804

Er zijn veel plannen en ambities om het woningtekort aan betaalbare woningen op Texel aan te pakken. Dit kan niet zonder voldoende capaciteit en die is in de bestaande formatie niet beschikbaar. Dit betreft de hele keten van ontwikkeling vanaf het eerste idee: vanaf gebiedsontwikkeling via participatie, grondexploitatie, planologie, vergunningverlening, realisatie tot inspectie.

[Link naar begroting 2024](#)

Tijd (toelichting)

De nieuwbouw van woningen conform Actieplan Wonen en Woningbouwprogramma Texel 2020-2030 ligt op schema.

Kwaliteit (toelichting)

2024 en 2025: Middelen zijn ingezet voor de aanpak van het woningtekort op Texel, waaronder de projecten in de buitendorpen, Texelwende, Rietdijk, Jozefschool. Restant is overgeheveld naar 2026 en wordt onder meer ingezet ten behoeve van de locaties Fonteinschool en Zeevaartschool.

Geld (toelichting)

2023-804 € 382.500 per jaar voor 2 jaar, dekking begroting 2023.

Handhavingsjurist voor 2024 inhuren

Omschrijving (toelichting)

Het is wenselijk dat ook in 2024 voor 1fte een externe jurist ingehuurd wordt om ondersteuning te bieden om achterstanden weg te werken en nieuwe/lopende zaken te behandelen. De raming komt uit op € 178.000. Rekening houdende met overheveling uit 2023 van € 65.000 wordt een incidentele verhoging van € 100.000 gevraagd.

Voorgesteld wordt om het budget te verhogen met € 100.000

[Handhavingsjurist voor 2024 inhuren](#)

Kwaliteit (toelichting)

Voor het 1e half jaar van 2024 is een handhavingsjurist ingehuurd. Voor de 2e helft en verder wordt een Europese aanbestedingsprocedure gestart.

De bedoelde aanbesteding is succesvol afgerond en de gemeente beschikt inmiddels over een gecontracteerde partner voor de inhuur van de kavels Handhavingsjuristen en Toezichthouders. Daarmee kan voor de toekomst de inhuur van juristen voor de handhaving worden gegarandeerd. De achterstanden zijn inmiddels grotendeels weggewerkt. De inhuur blijft echter nog nodig teneinde nieuwe achterstanden te voorkomen, zulks in relatie tot het inwerken van twee nieuwe handhavingsjuristen die in dienst van de gemeente zijn getreden.

Geld (toelichting)

€ 100.000 Incidenteel Begroting 2024
€ 100.000 incidentele verhoging

Herontwikkeling locatie voormalige Fonteinschool

Omschrijving (toelichting)

Conform de afspraak met de raad (raadsbesluit 24-05-2022) is het maximale verlies op de ontwikkelingen van de voormalige Fonteinschool en de Jozefschool €1.000.000. Via Raadsbesluit is de raad geïnformeerd over de ontwikkeling van de locatie voormalige Fonteinschool. Daarin is aangegeven dat bij de begroting 2025 een voorstel komt voor het instellen van een voorziening van €1.000.000 om het negatieve resultaat van de herontwikkeling te dekken. [Link naar raadsbesluit 24-05-2022](#)

[Link naar raadsbesluit 07-11-2024 voorstel begroting 2025 - Programma 8-8.3](#)

Tijd (toelichting)

Besluitvorming raad over Grondexploitatie en programma naar verwachting tweede kwartaal 2026.

Kwaliteit (toelichting)

De locatie Fontein wordt bijna volledig ingezet voor sociale woningbouw. Woontij is gestart met een stedenbouwkundige verkenning in relatie tot het gewenste programma. Er is verder gestart met de voorbereiding van de sloop (onderzoek flora en fauna) en overige onderzoeken (waaronder bodem, quickscan archeologie).

Geld (toelichting)

Bij de begroting 2025 is een voorziening ingesteld voor het tekort op de grondexploitatie.

Inhuur handhavingsjurist

Omschrijving (toelichting)

Bij de raadsvergadering van 9 november 2023 bij de behandeling van het agendapunt “Ontwerp-Programmabegroting 2024” is een amendement besproken maar niet ingediend voor het beschikbaar stellen van gelden voor de inhuur van 1fte aan extra handhaving capaciteit. Daarna is een toezegging gedaan door het college (z3394987) om het amendement te bespreken bij de perspectiefnota 2025.

Het amendement geeft aan dat gevreesd wordt dat er ook in 2024 lange handhavingstrajecten zullen zijn. Daarbij de afspraak dat het college in 2026 de inzet evalueert, een inschatting maakt van de dan lopende zaken en de raad adviseert over de inzet (niet meer nodig, nogmaals incidenteel dan wel het in vaste dienst nemen) na 2026.

[Link naar raadsbesluit 07-11-2024 voorstel begroting 2025 - Programma 8-8.3](#)

Tijd (toelichting)

Geheel 2026.

Kwaliteit (toelichting)

De inhuur in 2026 is een voortzetting van de inhuur in 2025 en is nog hard nodig om de achterstanden weg te werken maar vooral om een tweetal jonge en relatief onervaren handhavingjuristen te begeleiden en in te werken. De ervaring leert dat een onervaren jurist gedurende tenminste 2 a 3 jaren het vak moet uitoefenen alvorens zelfstandig alle werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Daarnaast blijkt de formatie van 2 handhavingjuristen, gezien de werkinstroom momenteel onvoldoende om de achterstanden structureel weg te werken en de benodigde kwaliteit te kunnen bieden.

Geld (toelichting)

Totaal benodigd € 400.000,-

€ 130.000 incidenteel | begroting 2026 (reeds toegezegd)

Voorgesteld wordt om het inhuurbudget te verhogen met € 270.000 voor de begroting 2026.

Inhuur toezichthoudende taken op de bouw

Omschrijving (toelichting)

In 2025 is tevergeefs ingezet op de werving van een toezichthouder bouw. Het is noodzakelijk om in het kader van de wettelijke taken en de verplichte VTH kwaliteitseisen, middelen te reserveren voor de inhuur van deze capaciteit tot het moment dat er vaste invulling voor deze functie is gevonden.

[Link naar raadsbesluit 07-11-2024 voorstel begroting 2025 - Programma 8-8.3](#)

Tijd (toelichting)

Onbepaald! In ieder geval tot eind 2026.

Kwaliteit (toelichting)

Deze situatie duurt nog steeds voort. Het blijkt erg lastig om een toezichthouder voor de bouw te werven met als gevolg dat voortdurend moet worden ingehuurd om aan de wettelijke taken te voldoen. De vacature is permanent opengesteld. De huidige inhuur verloopt op 31 december 2025.

Nodig is de inhuur van 1 fte senior toezichthouder voor de duur van 1 jaar, met de bijzondere opdracht om, zo mogelijk, een junior toezichthouder (in vaste dienst) die zal worden geworven, op te leiden.

Geld (toelichting)

€ 200.000 incidenteel | begroting 2026

Juridische constructie ontwikkelen om woningen betaalbaar te houden

Omschrijving (toelichting)

[Raadsbesluit 09-11-2022 voorstel begroting 2023-807](#)

Er zijn 2 moties aangenomen om woningen betaalbaar te houden. Over de mogelijkheden wordt eind dit jaar gerapporteerd.

[Link naar begroting 2023](#)

[Link naar motie 24-05-2022 Koopwoningen betaalbaar maken en houden](#)

[Link naar motie 24-05-2022 Betaalbare koopwoningen](#)

Tijd (toelichting)

Loopt door in 2026.

Kwaliteit (toelichting)

Bij de recente nieuwbouw (bijvoorbeeld buitendorpen) is een regeling langjarige betaalbaarheid opgenomen. Rond het betaalbaar houden zijn landelijk veel ontwikkelingen. We kijken naar de mogelijkheden om aan te sluiten bij een (landelijk) initiatieven. Svn heeft bijvoorbeeld een erfpachtconstructie in voorbereiding. Is onderdeel uitvoeringsprogramma Woonvisie.

Geld (toelichting)

2023-807 incidenteel € 30.000. Een model te implementeren en te gebruiken bij de betaalbare koop, wordt overgeheveld naar 2026.

Locatie Oude Ulo -programma en exploitatie

Omschrijving (toelichting)

Naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 een raadsvoorstel voor de herontwikkeling van deze locatie (programma en exploitatie). Bij het programma worden de uitkomsten van de woonvisie betrokken. Verder ligt er nog een verzoek van de historische vereniging om in gesprek te komen over (een deel van) de oudbouw (voormalige Zeevaartschool). Het tijdspad sluit aan op de realisatie van het Thijssehuis dat in het tweede kwartaal van 2026 open zal gaan.

Tijd (toelichting)

Het raadsvoorstel gaat naar het tweede kwartaal 2026, dit is reeds verwerkt in de LTP.

Kwaliteit (toelichting)

Met de Historische Vereniging wordt gesproken over het de 'oorspronkelijke Zeevaartschool' (derhalve exclusief de latere en te slopen aanbouwen). Daarnaast is in 2025 gestart met de voorbereiding van het woningbouwprogramma.

Geld (toelichting)

Nog niet van toepassing.

Mandaat voor budget Starterslening

Omschrijving (toelichting)

Het college besluit de raad voor te stellen om het college mandaat te geven om extra budget voor de starterslening beschikbaar te stellen. Sinds 2023 zijn er veel nieuwbouwwoningen op de markt gekomen. Voor deze woningen is, zoals verwacht, dankbaar gebruik gemaakt van de starterslening. Voor de komende jaren staan er nog een aantal woningbouwprojecten in de planning. Zowel in de koop als huur categorie. Dit kan voor doorstroming zorgen, waardoor starterswoningen beschikbaar kunnen komen. Om snel te kunnen handelen wanneer het budget bij SVn op dreigt te raken vraagt het college mandaat aan de raad om extra budget beschikbaar te stellen tot een maximum van totaal € 2.000.000,-

[Link naar raadsbesluit 07-05-2025: Mandaat budget starterslening](#)

Tijd (toelichting)

Doorlopend. Op het moment dat het budget van € 2.000.000,- op raakt zal er opnieuw worden geadviseerd.

Kwaliteit (toelichting)

Het budget van € 2.000.000 is in mei 2025 beschikbaar gesteld. In oktober is hiervan €50.000,- overgemaakt naar SVn. Het resterende krediet is €1.950.000,- .

Geld (toelichting)

Geen bijzonderheden.

Project flexwoningen Marsweg

Omschrijving (toelichting)

Het college stelt de raad voor om in afwijking van bestaand beleid in te stemmen met de snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar op de locatie Marsweg Noord, waarbij de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert. Een flexibele schil die een belangrijke bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente.

Raadsbesluit 17-04-2024

Overwegende

- dat het nodig is om op korte termijn te beschikken over een flexibele schil van sociale huurwoningen voor starters, jongeren, statushouders en ontheemden uit de Oekraïne;

Besluit

1. In afwijking van bestaand beleid het woningbouwplan Marsweg Noord - 90 flexwoningen sociale huur - voor rekening en risico van de gemeente te realiseren en exploiteren, waarbij dit woningbouwplan als een eenmalige uitzondering wordt beschouwd;
2. Een investeringskrediet ad. ca. € 12.750.000 inclusief btw ter beschikking te stellen voor de aanschaf en plaatsing van de woningen, waarbij de te activeren investering ca. € 10.000.000 (na aftrek subsidie punt 3. en de bijdrage punt 4.) bedraagt;
3. In te stemmen met een onrendabele top op de vastgoedexploitatie van ca. € 3.700.000 miljoen en daarvoor ten laste van de algemene reserve een bestemmingsreserve woningbouwplan Marsweg Noord te treffen waaruit de jaarlijkse tekorten op de vastgoedexploitatie voor de komende 15 jaar worden afgedekt.

Onder de voorbehouden dat:

- het ministerie van BZK een subsidie ad. € 702.000 inclusief btw verstrekt op basis van de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023';
- de gemeente in aanmerking komt voor de 'Financiële herplaatsingsgarantie', waardoor de restwaarde van de woningen na 15 jaar op ca. € 1.300.000 inclusief btw kan worden gesteld;

Bijlagen

1. Concept-situatietekening woningbouwlocatie Marsweg Noord en Visualisaties
2. Rib Marsweg Noord d.d. 1 februari 2023 met brief Woontij
3. Risicoverdeling Rijksvastgoedbedrijf - gemeente (geheimhouding, ter inzage voor raads- en commissieleden via contact met de griffie)
4. Participatieverslag

[Link naar raadsbesluit 17-04-2024](#)

[Link naar raadsbesluit 10-07-2024 Bindend advies Marsweg Noord](#)

Raadsbesluit 14-12-2022 Project flexwoningen Marsweg

De gemeente zet met het Project Flexwoningen Marsweg vol in op de snelle realisatie van 222 flexwoningen, waarvan 152 sociale- en 70 middeldure huurwoningen. Het woningbouwproject wordt gerealiseerd op twee gebieden aan de Marsweg, de oostkant van Den Burg. Voor het project is een aanvraag ingediend voor de Woningbouwimpuls van het Rijk, 4e tranche van € 1,18 miljoen. In verband met de urgentie op de huizenmarkt worden procedures gevolgd, maar de keuze voor het projectgebied is sneller (en met minder participatie) gemaakt.

De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de versnelling van woningbouw via het project Flexwoningen Marsweg.

Overwegende

- de wens om snel sociale- en middel-dure huurwoningen te realiseren;

Besluit

1. in te stemmen met de aanvullende versnelling op het advies 'Versnelling Woningbouw' middels het Project Flexwoningen Marsweg;
2. de grondexploitatie project Flexwoningen Marsweg vast te stellen en ten laste van de algemenereserve een voorziening te treffen voor het begrote negatieve resultaat ad. ca. € 1.760.000 uitgaande van de toekenning van de subsidie Woningbouwimpuls ad. ca. € 1.118.000;
3. overeenkomstig artikel 2.12 van de Crisis- en Herstelwet een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, af te geven voor het Project Flexwoningen Marsweg overeenkomstig de kaders van de Stedenbouwkundige schets Marsweg Zuiden Massastudie Marsweg Noord (bijlage 3);
4. dat wanneer op de procedure de Omgevingswet van toepassing is, in plaats van besluitpunt 3 overeenkomstig artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven over de realisatie van Project Flexwoningen Marsweg overeenkomstig de kaders van de Stedenbouwkundige schets Marsweg Zuid en Massastudie Marsweg Noord (bijlage 3).

[Link naar raadsbesluit 14-12-2022](#)

Tijd (toelichting)

Project loop op planning.

Kwaliteit (toelichting)

De flexwoningen zijn gerealiseerd. Texelwende (voorheen Marsweg Zuid) is gerealiseerd en de laatste werkzaamheden aan de buitenruimte zijn in afronding. De Rietdijk (voorheen Marsweg Noord) is in gebruik genomen. 65 woningen zijn ingezet voor de opvang van ontheemden uit de Oekraïne en 25 woningen zijn verhuurd. De buitenruimte van de Rietdijk, waaronder de aanleg van de alternatieve ontsluiting rechtstreeks op de Waalderweg wordt begin 2026 afgerond.

Geld (toelichting)

Totale investering inclusief BTW € 12.750.000

2024: algemene reserve € 3.700.000

2024: Bijdrage Ministerie BZK € 702.000

2024: Dekking overschot uit ontvangen rijkssubsidie € 2.000.000 Oekraïne

2022: de grondexploitatie project Flexwoningen Marsweg vast te stellen en ten laste van de algemene reserve een voorziening te treffen voor het begrote negatieve resultaat ad. ca. € 1.760.000 uitgaande van de toekenning van de subsidie Woningbouwimpuls ad. ca. € 1.118.000

8 Wat is gedaan in 2025 wat op de planning stond in 2024

Het proces rond de Omgevingsvisie is in 2024 en 2025 vertraagd. De Omgevingsvisie wordt in 2026 afgerond.

8 Aangevraagde en toegekende subsidies

In 2024/2025 zijn op basis van de SPUK-regeling Woningbouw voor de Wadden drie subsidies toegekend:

1. Locatie De Siep Den Hoorn: € 350.000
2. Locatie Jacob Daalderstraat Oosterend: € 265.000
3. Locatie voormalige Fonteinschool Den Burg: € 393.000

Verbonden partijen in programma 8

| Naam verbonden partijen | Taakvelden | Bijdrage aan gemeentelijke doelen |
|-------------------------|---|--|
| De Waddeneilanden | 2.3 Recreatieve havens 3.4 Economische promotie 5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie 8.1 Ruimte en leefomgeving | Samenwerking toepassing Convenant vaarrecreatie en kwaliteitsverbetering jachthavens. Bevordering toerisme naar Waddeneilanden in relatie tot Werelderfgoed-status Wadden. Samenwerken op het vlak van de omgevingswet |

8 Beleidsindicatoren

| Taakveld | Indicator | Eenheid | Bron | Jaar | Texel | Nederland |
|-----------|--|---------------------------------|---------------------|------|-------|-----------|
| 8. Vhrosv | Gemiddelde WOZ-waarde | Bedragen x €1.000 | CBS | 2023 | 372 | 368 |
| | | | | 2024 | 393 | 379 |
| | | | | 2025 | 406 | 398 |
| 8. Vhrosv | Nieuw gebouwde woningen | Aantal per 1.000 woningen | Texel in cijfers | 2022 | 4,8 | 9,3 |
| | | | | 2023 | 4,4 | 9,1 |
| | | | | 2024 | 24,4 | 8,4 |
| 8. Vhrosv | Demografische druk | % | CBS | 2023 | 80,7 | 70,3 |
| | | | | 2024 | 80,9 | 70,4 |
| | | | | 2025 | 83,7 | 70,7 |
| 8. Vhrosv | Gemeentelijke woonlasten eenpersoonshuishouden | Woonlasten in € | COELO | 2022 | 632 | 823 |
| | | | | 2023 | 636 | 860 |
| | | | | 2024 | 661 | 928 |
| | | | | 2025 | 695 | 957 |
| 8. Vhrosv | Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden | Woonlasten in € | COELO | 2022 | 759 | 905 |
| | | | | 2023 | 765 | 942 |
| | | | | 2024 | 798 | 1.014 |
| | | | | 2025 | 846 | 1.050 |

8 Wat heeft het gekost

Bedragen x €1.000

| Exploitatie | | Realisatie 2023 | Realisatie 2024 | Primaire Begroting 2025 | Begroting na wijzigingen 2025 | Realisatie 2025 |
|---|---|-----------------|-----------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Baten | | | | | | |
| PROGRAMMA 8 | Goed wonen | | | | | |
| TV_8.1 | Ruimte en leefomgeving | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 |
| TV_8.2 | Grondexploitatie (niet- bedrijventerreinen) | 1.657 | 3.054 | 0 | 0 | 2.996 |
| TV_8.3 | Wonen en bouwen | 1.525 | 1.394 | 1.822 | 1.822 | 936 |
| Totaal Goed wonen | | 3.182 | 4.463 | 1.822 | 1.822 | 3.932 |
| Lasten | | | | | | |
| PROGRAMMA 8 | Goed wonen | | | | | |
| TV_8.1 | Ruimte en leefomgeving | 484 | 374 | 434 | 493 | 444 |
| TV_8.2 | Grondexploitatie (niet- bedrijventerreinen) | 1.728 | 3.300 | 1.000 | 1.000 | 2.222 |
| TV_8.3 | Wonen en bouwen | 2.380 | 2.696 | 3.735 | 3.206 | 3.041 |
| Totaal Goed wonen | | 4.592 | 6.370 | 5.169 | 4.699 | 5.707 |
| Gerealiseerd saldo van baten en lasten | | -1.410 | -1.907 | -3.347 | -2.877 | -1.775 |
| Gerealiseerd resultaat | | -1.410 | -1.907 | -3.347 | -2.877 | -1.775 |

8 Analyses

Excel-tabel

Analyse

De kolom begroting 2025 na wijziging minus rekening 2025 waarbij rekening moet worden gehouden met de opgenomen lasten en opgenomen baten. Die zijn bij de analyse getotaliseerd. (bedragen x € 1.000)

| | | | |
|---|-------|-----|-----------|
| 8.1 Ruimte en leefomgeving | | S/I | 50 |
| Ruimtelijke ordening - Minder loonkosten door openstaande vacature | 67 V | I | |
| Overige oorzaken <€50k waaronder: Basisregistratie grootschalige topografie (-32k), Herinrichten voormalige ijsbaan (17K) | -17 N | S/I | |

| | | | |
|---|---------|-----|--------------|
| 8.2 Grondexploitatie | | S/I | 1.774 |
| Vorbereidingskosten ontwikkeling bouwlocaties - niet begrote kosten die niet doorbelast kunnen worden aan een van de grondexploitaties, voor 2027 een voorstel om op te nemen in de programmabegroting | -56 N | S | |
| Grondexploitatie Kompas - Deze grondexploitatie wordt per 31-12-2025 afgesloten. De kosten voor de laatste werkzaamheden zijn wel iets hoger dan aanvankelijk was geraamd. Hierdoor neemt de eindwaarde beperkt af, desondanks sluit de grondexploitatie met 50k positief. Verdere informatie over de grondexploitaties staat in de paragraaf grondbeleid. | 50 V | I | |
| Grondexploitatie Gezondheidscentrum - Deze grondexploitatie is in december 2025 herzien en in de raad behandeld. Bij het herzien van het plan is de eindwaarde van de grondexploitatie er ca. 97k op achteruit gegaan. Op basis hiervan vindt een toevoeging aan de voorziening plaats die niet is begroot, maar conform de BBV moeten worden gedaan. Verdere informatie over de grondexploitaties staat in de paragraaf grondbeleid. | -97 N | I | |
| Grondexploitatie Den Hoorn - Deze grondexploitatie wordt per 31-12-2025 afgesloten. Er is in 2025 een subsidie ontvangen van het Rijk, waardoor de eindwaarde sterk verbeterd is. Hierdoor vindt een vrijval van de voorziening plaats die niet is begroot, maar conform de BBV moeten worden gedaan. Verdere informatie over de grondexploitaties staat in de paragraaf grondbeleid. | 388 V | I | |
| Grondexploitatie Oudeschild - De post onvoorzien die was geraamd voor eventuele tegenvallers is iets afgebouwd, wat voor een verbetering van de eindwaarde zorgt. Tevens zat er door een administratief verwerkingsverschil van de boekwaardes in 2024, een ongelijkheid in de beginwaarde. Hierdoor ontstaat er dit jaar een voordeel in de exploitatie, om de boekwaarde weer aan te sluiten. Verdere informatie over de grondexploitaties staat in de paragraaf grondbeleid. | 163 V | I | |
| Verliesvoorziening grondexploitatie Fonteinschool - Door het uitstellen van het openen van de grondexploitatie valt de voorziening vrij. Voorgesteld wordt om dit in de bestemmingsreserve project herinrichting Fontein te stoppen en bij openen grondexploitatie in 2026 de verliesvoorziening hieruit te vullen. | 1.000 V | I | |
| Grondexploitatie Oosterend - De opbrengsten zijn positiever dan eerder geraamd. Tevens is er een rijksbijdrage ontvangen voor de versnelling van woningbouw. De hogere opbrengsten en de rijksbijdrage zorgt voor een verbetering van de eindwaarde. Hierdoor vindt een vrijval van de voorziening plaats die niet is begroot, maar conform de BBV moeten worden gedaan. Verdere informatie over de grondexploitaties staat in de paragraaf grondbeleid. | 368 V | I | |
| Overige oorzaken (andere grexen) <€50k | -42 N | I | |

| | | | |
|---|--------|-----|-------------|
| 8.3 Wonen en bouwen | | S/I | -721 |
| Rietdijk exploitatie - Minder huurinkomsten dan oorspronkelijk begroot doordat het gebouw pas gedurende het jaar in de verhuur is gegaan en omdat een groot deel van het gebouw wordt gebruikt voor de opvang van Oekraïners. De inkomsten vanuit het rijk die hier tegenover staan in programma 6, hierdoor een negatief saldo in prog. 8. | -392 N | S | |
| Omgevingsvergunningen - Overschrijding voornamelijk veroorzaakt doordat er meer ingehuurd is dan begroot, oorzaak hiervoor is het lastig kunnen invullen van de vacatures en daardoor een voordeel op loon en nadeel op inhuur. | -91 N | I | |
| Leges omgevingsvergunningen - Bedrag aan leges te hoog begroot en legesbedrag te laag per stuk. Dit is nu gecorrigeerd. Daarnaast zijn de legesinkomsten lager doordat vele aanvragen voorafgaand aan de invoering van de omgevingswet waren aangevraagd vóór 2025. | -382 N | S | |
| Handhaving - Overschrijding voornamelijk veroorzaakt doordat er meer ingehuurd is dan begroot, oorzaak hiervoor is het lastig kunnen invullen van de vacatures en daardoor een voordeel op loon en nadeel op inhuur. | -126 N | I | |
| Wonen en bouwen - Onderschrijding op lonen | 106 V | I | |
| Meer handjes woningbouw - onderschrijding hoofdzakelijk veroorzaakt door lagere inhuur dan begroot. | 106 V | I | |
| Overige oorzaken <€50k waaronder: Huuropbrengsten woningcomplex (16k), beheerskosten svn (34k), Volkshuisvesting (-39k), Omgevingswet (31k) | 58 V | S/I | |

| | | | |
|---------------------------|----------|--------------|--|
| Totaal programma 8 | V | 1.103 | |
|---------------------------|----------|--------------|--|



