



Woningmarktstrategie Bentelo

Dorpsraad Bentelo en gemeente Hof van Twente

18 juni 2025 | Janine Boers

4.3	Zelforganisatiekracht benutten	18
4.4	Samenwerking gemeente en dorpsraad	19
4.5	Intentieovereenkomst	20

Bijlage 1: Kernteam	22
----------------------------	-----------

Inhoudsopgave

1	Bentelo aan zet	2
2	De opgaven	3
2.1	Bevolkingsstructuur uit balans	3
2.2	Woonwensen nu en in de toekomst	5
3	Richting geven	8
3.1	Drie scenario's	8
3.2	Nieuwbouw als strategie	8
3.3	Een passend bouwprogramma	9
3.4	Woonvormen	10
3.5	Timing en fasering	10
3.6	Betaalbaarheid en doorstroming	12
3.7	Monitoring en tweede fase	13
3.8	Relevante beleidskaders	13
4	Waarmaken	16
4.1	Wat is nodig om op gang te komen?	16
4.2	Rollen en verantwoordelijkheden	17

1 Bentelo aan zet

Context

Bentelo is een dorp behorend bij de gemeente Hof van Twente. De gemeente en de dorpsraad Bentelo zetten zich in om meer woningen te bouwen in Bentelo. Het doel: starters en jonge gezinnen een kans bieden zich in Bentelo te vestigen en ouderen blij te maken met nieuwe geschikte woonvormen. Dit alles om de leefbaarheid te behouden en het actieve verenigingsleven te ondersteunen. Want daar draait het om in Bentelo: een hechte gemeenschap.

Gemeenschap onder druk

In 2015 is door de gemeente Hof van Twente al een structuurvisie voor Bentelo vastgesteld. Hierin stond al dat nieuwe woningbouw belangrijk is voor de leefbaarheid. Maar sindsdien zijn er weinig woningen bijgekomen; jonge Benteloërs hebben het lastig hun eigen woonplek te bemachtigen en sommigen zien geen andere mogelijkheid dan een plek te zoeken in de omgeving. Het zet voorzieningen als de school en de verenigingen onder druk.

Realiteit weerbarstig, urgentie groot

Het papier van de structuurvisie bleek geduldig, de realiteit weerbarstig en de urgentie groot. De dorpsraad Bentelo zet zich met een enorme betrokkenheid en gedrevenheid in voor een nieuw perspectief. Soms zorgt de taaiheid van het woondossier voor ongeduld en schuring. Wie begrijpt dat niet? De gemeenschapszin en het toekomstperspectief staan op het spel. Desondanks weten de betrokkenen altijd weer vanuit verbinding met en vertrouwen in partners te handelen.

Het goede nieuws

De gemeente heeft een locatie aangekocht waarop woningen gerealiseerd kunnen worden. Een grote stap dichterbij de ambitie van de gemeente en de dorpsraad, namens de samenleving van Bentelo, om woningbouwuitbreiding te realiseren.

- Een belangrijke vraag is nu: voor wie, hoeveel en welk type woningen moeten er op korte, midden en lange termijn gebouwd worden om de leefbaarheid van Bentelo op peil te houden?

Samen werken aan woningmarktstrategie

De dorpsraad Bentelo heeft Atrivé en Springco Urban Analytics gevraagd te ondersteunen bij de beantwoording van bovenstaande vragen. De gemeente Hof van Twente en woningcorporatie Viverion waren hierin onmisbare partners, net zoals de werkgroep Wonen van de dorpsraad en alle betrokken inwoners die aanwezig waren op de inloopavond en die met zovelen de woonwensenquête hebben ingevuld.

Woningmarktstrategie als bouwsteen

De woningbouwstrategie die jij nu leest, maakt duidelijk voor wie er gebouwd gaat worden en welke typen en prijsklassen. Ook gaan we in op de fasering en sturing. De woningbouwstrategie is een bouwsteen voor de vervolgstappen die gaan komen. Meer bouwen betekent het vinden van locaties, het doorlopen van procedures, het intensief overleg met bewoners en het ontwikkelen van die locaties. En daarbij zijn private en publieke partners betrokken. Het komt er nu op aan om bestaande initiatieven tot uitvoering te brengen. Ook is een verdere inventarisatie van locaties die potentieel in aanmerking komen voor ontwikkeling nodig. Verbindingen met provincie, gemeente en gebiedseigenaren moeten worden verstevigd. Een belangrijke sleutel ligt bij grondeigenaren en bij de gemeenschap zelf; het wel of niet bezwaar maken heeft invloed op de termijn van planontwikkeling. Bieden zij het perspectief aan de jonge mensen die in Bentelo willen blijven wonen of er juist (weer) naar toe willen gaan én aan ouderen die graag wat kleiner en vooral meer met elkaar willen wonen?

Verbinding en vertrouwen als cement van het vervolg

Het vraagt om regie én een partij die de druk op de ketel houdt. De huidige werkwijze, een nauwe verbinding tussen gemeente en dorpsraad, is een essentiële sleutel tot succes. Waar de woningmarktstrategie een bouwsteen is voor het vervolg, vormen verbinding en vertrouwen het werkelijke fundament én cement van het vervolg.



2 De opgaven

Bentelo is een bijzonder plek, maar gemeenschap onder druk

Bentelo is een kleine, hechte Twentse dorpskern met een uitgesproken landelijk karakter. Hier wonen ongeveer 2.255 inwoners die samen 875 huishoudens vormen. De meeste woningen zijn gebouwd na de Tweede Wereldoorlog. Gelegen tussen weilanden en houtwallen biedt het een weids uitzicht en een oase van rust. Bentelo is goed bereikbaar en ligt op korte afstand van grotere kernen zoals Goor en Hengelo.

Wat vooral opvalt aan Bentelo zijn de betrokken inwoners met een sterk verenigingsleven; er is veel onderlinge verbondenheid en gemeenschapszin. Dit zorgt voor een levendige dorpscultuur waarin saamhorigheid centraal staat.



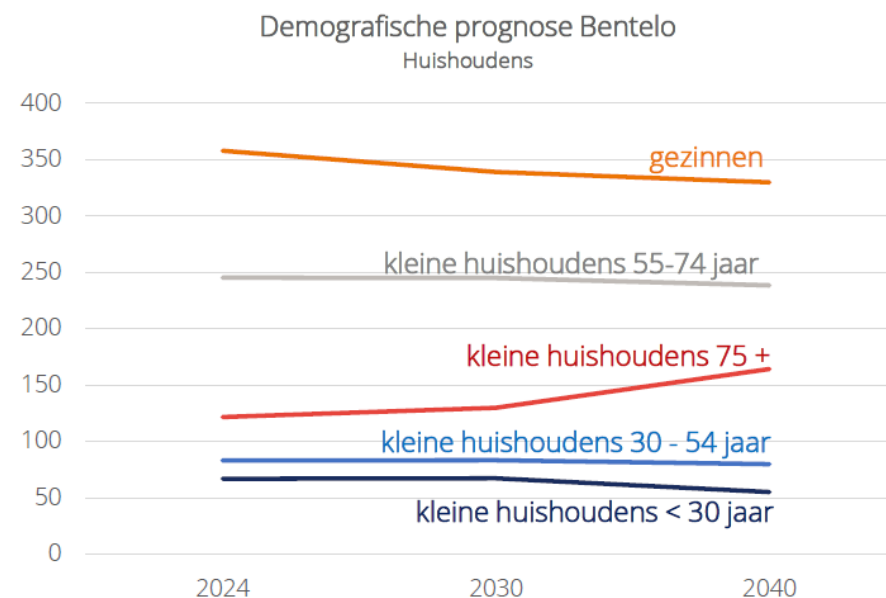
Concept-Omgevingsvisie Hof van Twente

De combinatie van een prettige woonomgeving, een actief verenigingsleven, goede voorzieningen en noaberschap maakt Bentelo een bijzondere plek met een eigen identiteit. Nog wel, want de gemeenschap staat onder druk.

2.1 Bevolkingsstructuur uit balans

Uit de demografische prognose die Springco Urban Analytics maakte voor Bentelo blijkt dat de bevolkingsstructuur uit balans raakt tussen 2025 en 2040:

- Gezinnen dalen met 8%
- Jongeren dalen met 18%
- De groep 75-plussers stijgt met 35% sterk.



Bron: Rapportage Woningbehoefte Bentelo, Springco Urban Analytics

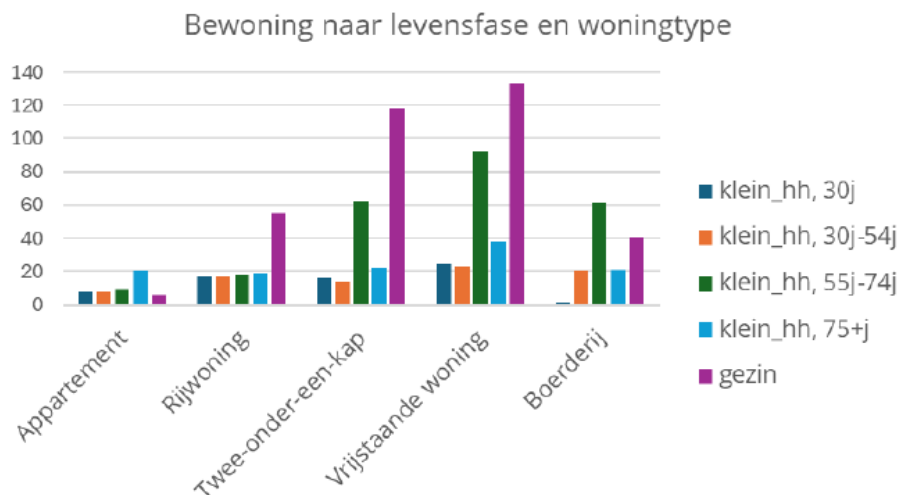
Toegang woningvoorraad laag

Zoals in veel kleine dorpskernen bestaat de woningvoorraad in Bentelo vooral uit dure koop eengezinswoningen (62%). Er zijn weinig:

- sociale huurwoningen (12%)
- goedkope/betaalbare koopeengezinswoningen (12% versus 27% Hof van Twente)
- appartementen (5% versus 13% Hof van Twente).



De vraagprijs van woningen in Bentelo ligt hoog. Het is dan ook geen verrassing dat de toegankelijkheid van de woningvoorraad voor jongeren en (startende) gezinnen laag is. De woningen zijn te duur en nauwelijks beschikbaar.



Bron: Rapportage Woningbehoefte Bentelo, Springco Urban Analytics

Woningvoorraad past niet bij ouder wordende bevolking

In Bentelo zijn vrijstaande woningen het meest voorkomende woningtype. Hierdoor wonen veel bewoners ruim, vooral de mensen van 50 jaar en ouder.

- Appartementen worden vooral bewoond door 75+.
- Empty nesters (55-74) zijn sterk vertegenwoordigd in twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaand en (woon)boerderij.

Er zijn weinig woningen waarin ouderen langer -ook met een grotere zorgvraag- zelfstandig kunnen wonen. Sommige ouderen zouden graag willen verhuizen naar een kleinere woning. Maar deze zijn onvoldoende beschikbaar. Daarom komen deze ruime woningen niet beschikbaar voor (startende) gezinnen. De woningvoorraad past niet bij een vergrijzende populatie en doorstroming stopt.

Kernvoorzieningen kritisch

Springco heeft voor Bentelo onderzoek gedaan naar het draagvlak van voorzieningen. De conclusie is dat het draagvlak voor de kernvoorzieningen kritisch is. Kernvoorzieningen voor een dorp zijn een buurthuis, OV, basisschool, zorg en een supermarkt.

- Basisonderwijs is beschikbaar. De middelbare school is in Delden aanwezig.
- IKC Bentelwijz heeft ongeveer 175 leerlingen. Dit aantal daalt naar verwachting naar 150. Dit heeft consequenties voor de omvang van de klassen en de hoeveelheid benodigde leerkrachten.
- In het buitengebied, boven het Twentekanaal, ligt basisschool Wiene. Deze heeft nu ongeveer 50 leerlingen. Verwacht wordt dat dit aantal terugloopt naar ongeveer 40 in 2040.
- Welzijn en cultuur zijn met De Pol ruim beschikbaar.
- Horeca past bij de vraag vanuit Bentelo.
- OV is beschikbaar.
- Basiszorg is niet in Bentelo, maar wel in Delden beschikbaar.
- De supermarkt past bij de omvang van het dorp.

De voorzieningen voor een dorp met deze omvang zijn goed op orde.

De continuïteit van de voorziening supermarkt is vooral afhankelijk van de vraag hoe mensen hun boodschappen verdelen over de super in het dorp en de grotere supermarkten in de naburige grotere kernen.

Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst

Springco heeft ook onderzoek gedaan onder de verenigingen in Bentelo. Als het niet lukt om meer woningen te bouwen dan ziet Springco het volgende:

- Het aantal leden blijft waarschijnlijk op peil, maar de leeftijdsstructuur verandert. De daling van het aantal inwoners tussen 15 en 24 jaar is namelijk aanzienlijk bij ongewijzigd beleid. In die groep zal de sterkste daling plaatsvinden van het aantal leden.
- Hierdoor zijn verenigingen nu al niet in staat om in alle leeftijdscategorieën teams samen te stellen. In Bentelo is er veel organisatorisch vermogen om een vitaal verenigingsleven te behouden. Maar extra aanwas van gezinnen en jongeren helpt daarbij uiteraard. Dit geldt zeker voor verenigingen die voor een continue ingroei afhankelijk zijn van kinderen/jongeren (voetbal, handbal, ...). De jeugdafdelingen van verenigingen komen verder onder druk te staan.





intensief betrokken bij dit onderzoek door middel van een voorlichtingsavond over de toekomst van het wonen in Bentelo en online communicatie. En met resultaat: er zijn 487 valide enquêtes ontvangen. Deze hoge respons geeft aan hoe sterk dit onderwerp in Bentelo leeft. Van de respondenten zijn 33 (potentiële) terugkeerders en 122 thuiswonenden.

Respons enquête	Huishoudens in Bentelo	Respondenten in Bentelo	Respons
< 30 jaar	75	25	33%
30-54 jaar	340	185	54%
55-74 jaar	330	100	30%
75+ jaar	120	20	17%
Totaal	865	330	38%

We willen in deze strategie niet het rapport van Springco herhalen. We beperken ons tot de meest relevante uitkomsten en conclusies.

Wie willen er wel en niet verhuizen?

- Ongeveer 15% van de huishoudens, waaronder ook starters die uit het ouderlijk huis willen verhuizen, wil binnen 2 jaar verhuizen. Onder jongeren is dit 30%: 28 jongeren willen binnen 2 jaar verhuizen.
- 27 jongeren geven aan dat ze binnen 2-5 jaar willen verhuizen.
- De middengroepen (30-55 jaar) zijn procentueel iets honkvaster.
- Empty nesters (55-77 jaar) zijn op de korte termijn weinig verhuiscapabel. De groep die misschien wil verhuizen is wel groot. Interessante woonmogelijkheden zouden hen kunnen verleiden te verhuizen, wat weer goed is voor de doorstroming.
- Onder de 75-plussers is de verhuiscapabelheid op kortere termijn groter dan bij empty nesters. Maar de groep die niet overweegt te verhuizen is ook een stuk groter. We herkennen dit patroon uit landelijk onderzoek. Er zijn kiezers, blijvers en moeters. Deze laatste groep wilde graag in hun eigen huis blijven wonen, maar worden op een dag door de gezondheid gedwongen een andere keus te maken. Voor het bouwprogramma betekent dit het in ieder geval dat zeker moet worden ingezet op woningen voor 75-plussers. Ook dit biedt kansen voor doorstroming.

Ledenverenigingen	Hof van Twente	Inwoners Bentelo 2025	Aantal leden 2025	%	Inwoners Bentelo 2040	Aantal leden 2040	Verschil
Leeftijdsgroepen							
0-15 jaar	4863	385	268	70%	377	263	-5
15-24 jaar	4122	290	336	116%	239	276	-60
25-44 jaar	6951	455	548	120%	494	595	47
45-64 jaar	10223	660	216	33%	569	186	-30
65 jaar of ouder	9287	465	273	59%	583	342	69
Totaal	35446	2255	1641		2262	1662	21

Bron: CBS wijken en buurten 2024

2.2 Woonwensen nu en in de toekomst

Om een goed beeld te krijgen van de woonwensen die onder de bevolking van Bentelo leven, heeft Springco tussen 17 februari en 8 april 2025 een online woonwensenenquête uitgevoerd. De dorpsraad heeft de bevolking



Verhuigeneigtheid	Klein hh, < 30	Klein hh, 30-54	Klein hh, 55-74	Klein hh, 75+	Gezinnen
Ja, op de korte termijn (binnen 2 jaar)	28	29	0	5	12
Ja, op de middellange termijn (binnen 2-5 jaar)	27	41	36	16	32
Ja, op de lange termijn (over meer dan 5 jaar)	23	17	43	0	70
Misschien, ik weet het nog niet	9	40	111	21	113
Nee, ik overweeg nu en in de toekomst niet om te verhuizen	2	24	33	5	80

Grote behoefte aan kleinere woningen, met variatie in oppervlak en indeling

In vergelijking met de huidige woningvoorraad is er duidelijk behoefte aan compactere woningen. De voorkeuren variëren sterk: van woningen van circa 50 m² tot maar liefst 200 m². Ouderen van 55 jaar en ouder geven meestal de voorkeur aan een driekamerwoning. Jongeren en huishoudens uit de middeninkomensgroep hebben vaker behoefte aan extra kamers.

Sterke vraag naar gelijkvloerse woningen, vooral grondgebonden in Bentelo

Er is een brede wens voor gelijkvloers wonen, passend bij de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit kan zowel in de vorm van appartementen als grondgebonden woningen. Opvallend is dat in Bentelo de voorkeur duidelijk uitgaat naar grondgebonden woningen – de vraag naar appartementen is hier relatief gering.

Woonwensen lopen uiteen; jongere doelgroepen denken anders

De voorkeuren voor woonconcepten verschillen sterk per leeftijdsgroep. Jongeren kiezen relatief vaak voor cascowoningen, rug-aan-rugwoningen en transformatieprojecten. Prijs speelt hierin vermoedelijk een belangrijke rol.

Zelfbouw is ongekend populair

In alle leeftijdsgroepen blijkt zelf (laten) bouwen zeer in trek. Meer dan de helft van de respondenten geeft aan hier interesse in te hebben – een opvallend hoog aandeel dat perspectief biedt voor maatwerk en particulier initiatief.

Empty nesters tonen grote belangstelling voor gedeelde buitenruimten

Een verrassende uitkomst is de hoge waardering van 55- tot 74-jarigen voor woonconcepten met gemeenschappelijke buitenruimte. Veel respondenten geven aan dat dit type woonvorm bijdraagt aan sociale verbondenheid en een gevoel van langer zelfstandig wonen.

Woningensplitsing biedt kansen, ondanks praktische uitdagingen

Ongeveer 10% van de respondenten denkt dat hun huidige woning gesplitst zou kunnen worden. Dit komt neer op bijna 100 woningen binnen de totale populatie. Hoewel realisatie vaak stuit op bouwkundige en parkeertechnische beperkingen, is dit in een dorp met woningnood én een ruime bestaande voorraad een interessante oplossingsrichting.

Kwantitatieve en kwalitatieve tekorten nu en tussen 2025-2040

- Uit het onderzoek van Springco komt naar voren dat er een kwantitatief tekort is van ongeveer 20 woningen én een **kwalitatief tekort van 36 woningen**, uitgaande van een jaarlijkse vraag inclusief startende huishoudens tegenover vrijkomende woningen.
- In de periode 2025-2040 verandert de vraag door demografische ontwikkelingen verder. Dit leidt tot een extra tekort. Om hieraan tegemoet te komen, vraagt dit om een bouwproductie van **42 woningen** in de periode 2025-2040.
- Om de kwaliteit van het voorzieningenniveau en het verenigingsleven zoveel mogelijk te ondersteunen, moeten nog meer woningen worden gebouwd, die niet alleen ten goede komen aan de vraag vanuit Bentelo, maar ook van huishoudens van buiten (waaronder ex-inwoners). Het gaat om **ongeveer 20 woningen extra**.



Conclusies

Opgaven voorzieningen en verenigingsleven

- Het draagvlak voor kernvoorzieningen supermarkt en cultuur is kritisch.
- Er is een bloeiend verenigingsleven en er zijn relatief veel vrijwilligers in het dorp.
- De jeugdafdelingen van verenigingen komen verder onder druk te staan.
- De toevoeging van woningen voor ouderen, jongeren en gezinnen vormt in de ogen van Benteloërs de sleutel voor een vitale toekomst.

Woonopgaven

- Door een voorraad met veel dure en weinig goedkope woningen is de toegankelijkheid van de woningmarkt in Bentelo voor jongeren en (startende) gezinnen laag.
- Doorstroming vindt niet/nauwelijks plaats door onvoldoende aanbod.
- Grote daling van jongeren en gezinnen bij autonome bevolkingsontwikkeling.
- Het kwalitatieve woningtekort is nu 36 woningen. In de periode 2025-2040 verandert de vraag door demografische ontwikkelingen verder. Dit vraagt om een bouwproductie van ongeveer 40 woningen in de periode 2025-2040.
- Om de kwaliteit van het voorzieningenniveau en het verenigingsleven te ondersteunen, moeten ongeveer 20 woningen extra worden gebouwd tot 2040.
- Jong en oud zijn op zoek naar nieuwe en andere woonvormen!



3 Richting geven

3.1 Drie scenario's

Nu we scherp in beeld hebben wat een vitaal verenigingsleven en passend voorzieningenniveau vraagt, hoe groot de woningbehoefte is én wat de woonwensen zijn van Benteloërs en terugkeerders, is het tijd voor de volgende stap: hoe geven we invulling aan die woonvraag? Hoeveel woningen bouwen we, welke typen en wanneer? Om hierbij te helpen, heeft Springco drie toekomstscenario's voor Bentelo uitgewerkt.

1. **Autonome ontwikkeling:** Bij ongewijzigd beleid daalt het aantal huishoudens licht. De woningvoorraad krimpt, de vergrijzing zet door en de leefbaarheid komt verder onder druk te staan. Bentelo wordt een dorp voor (welgestelde) ouderen.
2. **Woonwensen als uitgangspunt:** Door ruimte te maken voor doorstroming én nieuwbouw, kunnen zo'n 40 woningen gerealiseerd worden. Daarmee wordt voldaan aan de woonwensen van huidige inwoners en terugkeerders.
3. **Kiezen voor vitaliteit:** Met minimaal 60 woningen ontstaat een toekomstbestendig Bentelo. De instroom van jonge huishoudens en gezinnen houdt de voorzieningen op peil en versterkt het verenigingsleven. Bovendien ontstaat er een evenwichtige bevolkingsopbouw die zorg en ondersteuning aan ouderen mogelijk maakt.

De gemeente heeft een [omgevingsvisie](#) ontwikkeld die binnenkort ter besluitvorming voorligt in de gemeenteraad. Het scenario **kiezen voor vitaliteit** sluit volgens de gemeente naadloos aan op de ambities in de omgevingsvisie.

Voor de dorpsraad en de gemeente is de keuze helder: alleen een vitaal Bentelo heeft toekomst. Dat vraagt om ambitie, durf én nieuwbouw.

3.2 Nieuwbouw als strategie

De dorpsraad, gemeente en Viverion hebben samen nagedacht over een toekomstgerichte woonstrategie voor Bentelo. Moeten we eerst inzetten op nieuwbouw, of kiezen we vanaf het begin bewust voor een combinatie van nieuwbouw en beter gebruik van de bestaande voorraad? Waar leggen we het zwaartepunt?

Uit de enquête blijkt dat ongeveer 10% van de inwoners denkt dat hun woning te splitsen is – een kansrijke uitkomst in een dorp met een grote woningbehoefte én een relatief ruime bestaande voorraad. Toch lossen we met hergebruik alleen het probleem niet op: het aanbod blijft eenzijdig, doorstroming stokt en de vergrijzing neemt verder toe. Bovendien; dit vraagt veel tijd. En tijd hebben we niet gezien de grote vraag naar betaalbare woningen onder jongeren.

Gemeente en dorpsraad zijn het eens: nieuwbouw is onmisbaar en moet de hoofdstrategie zijn. Het creëert ruimte voor vernieuwing, maakt maatwerk mogelijk en trekt jonge huishoudens aan. Daarmee bouwen we aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en een toekomstbestendig Bentelo.

Natuurlijk is het ondertussen slim om ook het bestaande bezit beter te benutten. Als het lukt, levert dat een waardevolle aanvulling op. Viverion staat hier positief tegenover en onderzoekt bijvoorbeeld de mogelijkheid om enkele eengezinswoningen te verkopen en te investeren in nieuwe, levensloopbestendige woningen. Viverion is hierover nu in gesprek met een afvaardiging van jongeren uit de dorpsraad. De gemeente heeft ruimtelijke kaders aangegeven en vanuit wonen de wens om levensloponafhankelijke woningen toe te voegen die nu de urgente vraag van jongeren kan bedienen en later de vraag van het toenemen aantal ouderen op een locatie naast het woonzorgcomplex (WoZoCo). Zo werken we stap voor stap aan een divers en toekomstgericht woonaanbod.



3.3 Een passend bouwprogramma

Het voorgestelde bouwprogramma voor Bentelo is gebaseerd op twee belangrijke pijlers: de woonwensen van huidige en potentiële inwoners én het ondersteunen van de vitaliteit van het dorp. In de voorzet is uitgegaan van een ideale verdeling van woningtypen en doelgroepen, passend bij de behoefte aan doorstroming, terugkeer en het aantrekken van jonge huishoudens.

Gezien de schaal van Bentelo en het relatief beperkte aantal te realiseren woningen, lijkt het alsof er tot op één woning nauwkeurig gestuurd kan worden. In werkelijkheid is dat niet het geval. De woningmarkt is weerbarstig: persoonlijke situaties veranderen en externe factoren zoals woningtoewijzing spelen mee. Wat op papier past, werkt in de praktijk soms anders. Daarom is het bouwprogramma opgesteld met enige bandbreedte. Dit zorgt voor ruimte om mee te bewegen met nieuwe inzichten of onverwachte ontwikkelingen. Bovendien adviseren we om te sturen op ongeveer 130% plancapaciteit. Zo ontstaat er voldoende marge om teleurstellingen bij locatieontwikkeling op te vangen – bijvoorbeeld als een project niet haalbaar blijkt of vertraging oploopt. Dit advies sluit aan bij afspraken hierover in de Woondeal Twente.

Kortom: het voorgestelde programma geeft richting én ruimte. Richting om de gewenste vitaliteit en doorstroming te realiseren. Ruimte om in te spelen op de dynamiek van de woningmarkt en de realiteit van gebiedsontwikkeling. Zo bouwen we aan een veerkrachtig en toekomstbestendig Bentelo.

Eigendom	Type	Prijssegment	Voorraad	Programma
Huur	EGW	< € 900,-	70	5
		€ 900,- - € 1.185,-	55	5
		> € 1.185,-	50	0
	MGW	< € 900,-	30	5
		€ 900,- - € 1.185,-	3	5
		> € 1.185,-	3	0
Koop	EGW	< € 300.000,-	20	10-15
		< € 300.000,- - € 405.000,-	83	10
		€ 405.000,- - € 600.000,-	208	10
		> € 600.000,-	310	0-5
	MGW	< € 300.000,-	5	10
		< € 300.000,- - € 405.000,-	0	0-5
		€ 405.000,- - € 600.000,-	0	0-5
		> € 600.000,-	0	0
	Totaal		835	60-80



3.4 Woonvormen

In het bouwprogramma staan afkortingen als EGW (eengezinswoning) en MGW (meergezinswoning). Ook wel bekend als grondgebonden woningen of gestapelde woningen of appartementen. Het is de traditionele indeling van een woningbouwprogramma.

Hoewel de traditionele woonwens -een rijtjeshuis of twee-onder-een-kapwoning- nog altijd veel voorkomt, groeit de behoefte aan andere woonvarianten. Dit zagen we ook in de uitkomsten van het woonwensenonderzoek in Bentelo. Mensen zoeken naar vormen die beter passen bij hun levensfase, portemonnee of manier van samenleven. Denk aan compacte rug-aan-rugwoningen, hofjeswoningen/geclusterd wonen of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Alle groepen in Bentelo vinden zelf (laten) bouwen aantrekkelijk. Het sluit aan bij de cultuur, vakmanschap en zelfwerkzaamheid onder de bevolking van Bentelo. Een woning zelf bouwen is financieel aantrekkelijk wanneer eigen tijd voor de bouw kan worden ingezet. In Bentelo zijn er ook al goede ervaringen met CPO, ook bij het realiseren van rijtjeswoningen. Al deze varianten bieden niet alleen nieuwe woonervaringen, maar dragen ook bij aan betaalbaarheid, ruimtegebruik en noaberschap.

Het zou mooi zijn als Bentelo in de verdere planontwikkeling breed kijkt naar wat er écht nodig is en ook nieuwe woonvormen toevoegt. Meer variatie in woonvormen maakt Bentelo toekomstbestendiger.



3.5 Timing en fasering

Bij de fasering van de nieuwbouw kiezen we voor een aanpak die direct inspeelt op de meest urgente woonbehoeften én rekening houdt met het draagvlak voor verenigingsleven en voorzieningenniveau op lange termijn. Het bouwprogramma is op maat gemaakt voor Bentelo.

Eerste fase 35 tot 40 woningen

In de eerste fase (tot 2030) willen we tussen 35 en 40 woningen realiseren. De focus ligt op het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren en levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Dit biedt perspectief aan starters en stimuleert doorstroming.

Tweede fase 20 tot 30 woningen

In de tweede fase bouwen nog eens 20 tot 30 woningen, gespreid over de daaropvolgende tien jaar. Deze woningen zijn nodig om de ingezette koers voort te zetten: het op peil houden van de bevolkingssamenstelling, het borgen van voorzieningen en het versterken van het sociale weefsel van het dorp. Er ontstaat een meer divers en toekomstbestendig woonaanbod. Hiermee sluit het aan op de ambitie van de gemeente om bij te dragen aan evenwichtige wijken en buurten.



Fase 1: 2025–2030 – Snelle impact maken

Focus: Jongerenhuisvesting en doorstroming ouderen

Doelgroepen:

- 28 jongeren actief op zoek → behoefte aan betaalbare (starters)woningen
- 5 ouderen willen snel verhuizen → behoefte aan gelijkvloerse woningen of kleinere, toegankelijke woningen
- Overige groepen kunnen bediend worden in bestaande voorraad.

Programma eerste fase:

- Totaal circa **35-40 woningen**
- Doel: snel effect sorteren op de woningdruk bij jongeren én ruimte maken voor doorstroming van ouderen.

Aanbevolen woningtypen en prijssegmenten:

Koop:

- **EGW < € 300.000,-** → 10 woningen (starters, eventueel ook voor doorstromers)
- **EGW € 300.000,- - € 405.000,-** → 10 woningen (starters, eventueel ook voor doorstromers)
- **EGW € 405.000,- - € 600.000,-** → 5 woningen (starters en doorstromers)
- **MGW < € 300.000,-** → circa 5 woningen (specifiek voor jonge starters)
- **MGW € 300.000,- - € 405.000,-** → circa 5 woningen (specifiek voor ouderen, mits levensloopbestendig).

Huur:

- **Eventueel geclusterd wonen/gemengd project (sociale huur en middenhuur) woningen voor kleine huishoudens** → 5 à 10 woningen (betaalbaar voor jongeren en qua formaat en toegankelijkheid ook geschikt voor ouderen).

Fase 2: 2030 en verder – Gebalanceerde aanvulling

Focus: Gebruikersmix en doorbouwen aan het voorzieningenniveau

Doelgroepen:

- Doorstroom bevorderen (ouderen naar passend wonen, gezinnen naar gezinswoningen)
- Leefbaarheid behouden (voldoende koopwoningen in hogere segmenten).

Programma tweede fase:

- Totaal circa **20-30 woningen**
- Doel: differentiatie, spreiding van doelgroepen en behoud van leefbare dorpsgemeenschap.

Aanbevolen woningtypen:

Koop:

- **EGW < € 300.000,-** → 5 woningen (starters, eventueel ook voor doorstromers)
- **EGW € 300.000,- - € 405.000,-** → 5 woningen
- **EGW € 405.000,- - € 600.000,-** → 5 woningen
- **EGW > € 600.000,-** → 0-5 woningen (marktcheck)
- *Mogelijk MGW < € 300.000,- → 5 woningen (op basis van evaluatie effect Fase 1).*

Huur:

- **Kleine huishoudens sociale huur (eventueel middenhuur):** → 5 woningen. Afhankelijk van locatie grondgebonden of gestapeld.



3.6 Betaalbaarheid en doorstroming

Het hart van de woningmarktstrategie vormt de focus op het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren én levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Dit biedt perspectief aan starters en stimuleert doorstroming. Graag willen we er twee zaken uitlichten: betaalbaarheid en doorstroming.

Betaalbaarheid

De wens om meer betaalbare woningen te realiseren staat steeds vaker onder druk. Schaarse ruimte, stijgende bouwkosten en oplopende grondprijzen zorgen voor een steeds complexer speelveld. Toch liggen er volop kansen.

Door slimmer te ontwerpen en ruimte anders te benutten, kunnen nieuwe bouwvormen –zoals **modulaire en conceptuele bouw**– betaalbare oplossingen dichterbij brengen.

Ook ontwikkelvormen als **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap** (CPO) of wooncoöperaties bieden ruimte voor betaalbare en passende woonvormen, juist doordat bewoners zelf aan het roer staan. Uit het woonwensenonderzoek bleek al dat alle groepen in Bentelo zelf (laten) bouwen aantrekkelijk vinden. Het sluit aan bij de cultuur, vakmanschap en zelfwerkzaamheid onder de bevolking van Bentelo. Een woning zelf bouwen is financieel aantrekkelijk wanneer eigen tijd voor de bouw kan worden ingezet. In de gemeente Hof van Twente zijn reeds vijf CPO-projecten uitgevoerd voor koopstarters tussen 18 en 35 jaar oud, waarvan drie in Bentelo. Als voorbeeld het project op de locatie van de voormalige O.L. Vrouweschool in Bentelo.

Betaalbaar bouwen betekent vaak ook **compacter bouwen**. Dat sluit goed aan op een veranderende woonvraag, waarin het aantal alleenwonenden toeneemt. Juist door flexibel, creatief én samen te ontwikkelen, ontstaan nieuwe mogelijkheden voor een toegankelijke woningmarkt.

Een voorbeeld

In Wehl, onderdeel van de gemeente Doetinchem, worden dertig compacte woningen gerealiseerd op betaalbare kavels, beschikbaar gesteld door de gemeente. De woningen, met een maximale oppervlakte van 70 m², zijn bedoeld voor starters en jongeren die in hun eigen regio willen blijven wonen. De kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van hun huis, en moeten er minimaal vijf jaar blijven wonen voordat ze het mogen verkopen. Dit project kon rekenen op veel belangstelling, met meer dan honderd inschrijvingen voor de dertig beschikbare kavels.

Doorstroming als sleutel tot een vitale woningmarkt

Veel ouderen blijven liever in hun vertrouwde woning wonen. Ze hebben al een plek op de woningmarkt veroverd en genieten vaak van wooncomfort en overwaarde. Tegelijkertijd geldt voor ouderen met een bescheiden inkomen dat verhuizen financieel niet haalbaar is. Een klein deel van de ouderen wil wél verhuizen – en juist zij lopen aan tegen een gebrek aan passend, aantrekkelijk aanbod.

Daarom is het belangrijk dat het bouwprogramma ook ruimte biedt voor woonvormen die specifiek aansluiten bij de wensen van ouderen. Dat vraagt om meer dan het toewijzen van aantallen; het vraagt om het begrijpen van woonbehoeften. Ouderen laten zich niet zomaar verleiden tot verhuizen. De woonvorm moet kloppen – qua ligging, ontwerp, voorzieningen én beleving. Alleen dan komt er beweging in de woningmarkt.

De sleutel ligt in het betrekken van ouderen zelf bij de planontwikkeling. Door samen met hen te ontwerpen, groeit de kans dat nieuwe woonvormen écht aansluiten bij hun wensen en levensfase. In Nederland zijn inmiddels meerdere ontwikkelaars die hierin ervaring hebben opgebouwd. Zij laten zien dat het mogelijk is om ouderen succesvol te verleiden tot verhuizen. Wij



raden aan om als gemeente het gesprek aan te gaan met deze initiatiefnemers – zeker als hun visie en aanpak passen bij de schaal en identiteit van Bentelo. Lokale kennis, bijvoorbeeld via de dorpsraad, kan hierbij richtinggevend zijn.

Het Springco-onderzoek biedt hierbij waardevolle input. Het laat zien welke elementen bijdragen aan aantrekkelijke woonconcepten voor ouderen – en daarmee ook aan de doorstroming op de woningmarkt. Die doorstroming is cruciaal. Niet alleen omdat het woningen vrijmaakt voor jonge huishoudens, maar ook omdat het bijdraagt aan het welzijn van ouderen zelf. Sociale relaties zijn van onschatbare waarde op latere leeftijd. Woonvormen die ontmoeting en gemeenschappelijkheid bevorderen – zoals hofjes, gedeelde tuinen of collectieve voorzieningen – versterken de vitaliteit van buurten en dorpen.

Wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Door te bouwen aan passende woonvormen voor ouderen, bouwen we aan sterke gemeenschappen. En creëren we ruimte voor een nieuwe generatie bewoners.

3.7 Monitoring en tweede fase

Belang monitoring en voorbereiding tweede fase

Het woningbouwprogramma is een richtsnoer. Het is belangrijk dat de dorpsraad samen met de gemeente (en marktpartijen) de vinger aan de pols houdt én bijstuurt waar nodig. We willen meebewegen met de woonbehoefte.

- Dat vraagt om periodiek de prijsontwikkeling van de woningmarkt en de slaagkansen van woningzoekenden (ook in de sociale huursector) te volgen. Welke vraagverschuivingen zien we, hoeveel plannen ontstaan er in andere kleine kernen, wat is de impact van die plannen op de afzetbaarheid in Bentelo, zijn er redenen om bij te sturen?
- Als de realisatie achterblijft moeten partijen zoeken naar passende oplossingen: versnellen, omkatten of richten op andere initiatieven. Indien op enig moment te veel woningen tegelijk op de markt worden gebracht ontstaan afzetproblemen. Ook dat vraagt afstemming.
- Dat vraagt om een periodieke actualisering van de lijst met woningbouwplannen (inclusief voornemens tot sloop en woningsplitsingen).

- Het vraagt ook om flexibiliteit in woningtypologie.

Hoewel de tweede fase op een later moment wordt gerealiseerd, is het essentieel om de voorbereiding nu al in gang te zetten. Gemiddeld duurt het ontwikkelen van een woningbouwlocatie –van idee tot realisatie– vijf tot zeven jaar. Door nu al na te denken over geschikte locaties, planvorming te starten en gesprekken met grondeigenaren en partners te voeren, zorgen we ervoor dat de continuïteit in woningbouw niet stilvalt na 2030.

Zo bouwen we niet alleen aan het Bentelo van vandaag, maar ook aan dat van morgen – in een tempo dat past bij het dorp en met voldoende flexibiliteit om mee te bewegen met toekomstige ontwikkelingen.

3.8 Relevante beleidskaders

Uitkomsten sluiten aan bij gemeentelijke kaders

Voor het woonbeleid hanteert de gemeente Hof van Twente heldere kaders:

- De huidige woonvisie en het kwantitatief en kwalitatief programma woningbouw 2024
- De (concept) Omgevingsvisie
- De Woondeal Twente.

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek sluiten goed aan bij deze kaders en ondersteunen de ambitie van de gemeente om evenwichtige buurten en wijken te realiseren. Ook het voorgestelde bouwprogramma weerspiegelt deze lijn.

Nieuwe kaders: grotere opgave voor gemeenten

Vanuit de provincie vormt het Overijssels kader voor woningbouw een kader. Ondertussen is het Rijk meer richting gaan geven aan het woonbeleid, met nieuwe programma's, wetgeving en wetsvoorstellen. Binnenkort gaat de Wet versterking regie volkshuisvesting ter besluitvorming naar de 2^e Kamer. Deze wet legt onder andere vast:

- dat minimaal twee derde van de te bouwen woningen in elke regio betaalbaar moet zijn, waarvan ten minste 30% sociale huur
- dat gemeenten hun woonvisie moeten omzetten naar een volkshuisvestingsprogramma binnen de Omgevingswet
- dat gemeenten regionaal moeten afstemmen over de huisvesting van aandachtsgroepen, met oog voor eerlijke spreiding.



Realistisch en verantwoord bouwen in Bentelo

De dorpsraad en Viverion erkennen de maatschappelijke opgave waar de gemeente voor staat: ook aandachtsgroepen zoals spoedzoekers, mensen na een scheiding, statushouders en uitstroom uit instellingen verdienen een passende woonplek. Daarbij is voor de betrokken organisaties niet alleen een woonplek van belang, maar ook de omgeving waarin iemand terecht komt. Een zachte landing is essentieel. Vanuit dit perspectief is Bentelo wellicht minder geschikt voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De reden: het ontbreken van zorgvoorzieningen, beperkt openbaar vervoer en een gebrek aan nabijheid van passende begeleiding en werkgelegenheid. Veel van deze mensen beschikken bovendien niet over eigen vervoer, wat hun integratie bemoeilijkt. De dorpsraad ziet daarentegen wél kansen voor jonge gezinnen die juist kiezen voor de rust en ruimte van landelijk wonen, zij kunnen in Bentelo een fijne en hechte woonomgeving vinden.

Ruimte voor groei – maar niet ten koste van bouwen naar behoefte Bentelo

Dorpsraad en Viverion zijn zeker bereid mee te denken over uitbreiding van het sociale huursegment, mits dit als een aanvullende opgave wordt gezien en niet ten koste gaat van het zorgvuldig opgestelde woningbouwprogramma. Dat programma is afgestemd op de huidige behoefte en de lokale context en biedt ruimte voor een evenwichtige groei van het dorp.

Een 'plus' aan sociale huur kan bespreekbaar zijn, mits deze als extra toevoeging wordt benaderd en gepaard gaat met aandacht voor passende ondersteuning, bereikbaarheid en voorzieningen.





4 Waarmaken

Er móéten woningen bij en de maatschappelijke druk neemt toe, ook in Bentelo. Op gemeente, op de dorpsraad, op grondeigenaren. In woorden zijn we het vaak snel eens: er moeten meer woningen komen, in de juiste mix, op de juiste plekken. Maar het verschil maken we niet met plannen alleen – het verschil maken we in de uitvoering. Dáár, in de praktijk, moet het gebeuren.

Waarmaken betekent: keuzes maken, doorpakken en verantwoordelijkheid nemen. Voor plekken waar mensen willen én kunnen wonen. Voor dorpen die klaar zijn voor de toekomst. Juist in zo'n context is regie onmisbaar. Wie pakt de regie in Bentelo? Wat mag de dorpsraad verwachten van de gemeente? Wat mogen inwoners verwachten van gemeente en dorpsraad?

Met het vaststellen van deze woningmarktstrategie in het college, spreekt de gemeente duidelijk uit dat zij achter de uitkomsten en inhoud van deze woningmarktstrategie staat. Dat betekent ook dat de gemeente de regierol actief uitvoert: stimuleren, verbinden en versnellen waar het kan. Niet alles kan tegelijk, maar beweging is nodig met het adagium: wat we doen, doen we goed – met oog voor impact.

Wat is er nodig om de beweging op gang te krijgen en te houden?

4.1 Wat is nodig om op gang te komen?

Beschikbare locaties

De basis van elke woningbouwopgave is ruimte. Zonder locaties geen woningen. Dat begint met inzicht: waar liggen de kansen? Welke (uitbreidings)locaties zijn realistisch en wenselijk? Het vraagt om scherpe afwegingen en transparante keuzes. Gemeenten spelen hierin een sleutelrol: zij stellen het ruimtelijk kader, voeren regie en verbinden initiatieven.

- Het goede nieuws: op dit moment lopen er meerdere initiatieven. De gemeente heeft één ontwikkellocatie, waar nu gewerkt wordt aan een stedenbouwkundig plan. Viverion heeft een kleine, maar zeker interessante transformatielocatie beschikbaar, waarbij Viverion en dorpsraad in afstemming met de gemeente bekijken welke mogelijkheden hier zijn. Deze locatie wilde Viverion in het verleden al

ontwikkelen, maar door bezwaren uit de buurt is het plan destijds gestaakt. Daarnaast zijn er meerdere potentiële locaties in beeld, die ook in de omgevingsvisie van de gemeente Hof van Twente staan. Hier is overigens nog onduidelijk of hier grondpositie kan worden verkregen, danwel dat eigenaren willen participeren in een ontwikkeling.

- Voor de opgave na 2030, is het essentieel om de voorbereiding nu al in gang te zetten. Gemiddeld duurt het ontwikkelen van een woningbouwlocatie -van idee tot realisatie- immers vijf tot zeven jaar. Door nu al na te denken over geschikte locaties, planvorming te starten en gesprekken met grondeigenaren en partners te voeren, zorgen we ervoor dat de continuïteit in woningbouw niet stilvalt na 2030. Dit wordt concreet opgenomen in het Volkshuisvestingsplan als bouwsteen onder de omgevingsvisie.

Van inspiratie naar uitvoering met een omgevingsprogramma

De dorpsraad van Bentelo is geïnspireerd door de aanpak in Beckum (gemeente Hengelo), waar een locatieverkenning, woningbouwstrategie en ruimtelijk ontwikkelingsplan de basis vormden voor een **omgevingsprogramma**. Alleen locaties met positieve grondhouding van eigenaren zijn verder uitgewerkt in het omgevingsprogramma. De uitkomsten zijn vastgelegd in een omgevingsprogramma, vastgesteld door het college. In Beckum gaven gemeente en dorpsraad het proces gezamenlijk vorm en de gemeente faciliteerde met ambtelijke capaciteit. Dat heeft daar echt verschil gemaakt. Gemeente Hof van Twente en dorpsraad Bentelo bespreken of een vergelijkbaar traject ook voor Bentelo van toegevoegde waarde is.

Actieve grondpolitiek

In de gemeente Hof van Twente is het grondbeleid vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2015. Hierin is onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid, waarbij per situatie wordt afgewogen welke aanpak geschikt is.

- De gemeente kan gronden aankopen om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken of om grip te houden op de ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt per locatie beoordeeld of actief of faciliterend grondbeleid wordt ingezet, rekening houdend met kosten, risico's en beleidsdoelen. Door gronden te verwerven, bouwrijp te maken en te verkopen, kan de gemeente kosten verhalen en eventueel winst genereren ten behoeve van het algemeen belang.



- Met een doordachte grondstrategie, instrumenten zoals voorkeursrecht en/of anterieure overeenkomsten en goede samenwerking met marktpartijen, wordt grip verkregen op de ontwikkeling in Bentelo. Hierbij is actieve grondpolitiek en het actief verwerven nodig.

Zo oefent de gemeente Hof van Twente invloed uit op tempo, kwaliteit en betaalbaarheid van de woningbouw.

Regie gemeente Hof van Twente en slimme inzet instrumenten

De gemeente Hof van Twente wil zichtbaar en merkbaar regie voeren op woningbouw. Dat blijkt ook uit de [woonvisie](#) en het kwantitatief en kwalitatief programma woningbouw 2024. Tegelijkertijd weten we: papier is geduldig. De ambitie krijgt pas echt betekenis door de inzet van instrumenten die sturen op resultaat. Er is in Nederland een hele gereedschapskoffer aan instrumenten beschikbaar. De gemeente Hof van Twente zet er hiervan al veel in. Denk aan de **starterslening** en doelgroepenbeleid, waarin de grondprijs voor sociale huur is vastgelegd. In **anterieure overeenkomsten** wordt een verplichting tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop (bepaalde termijn) opgenomen.

Binnenkort ligt de **omgevingsvisie** ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. De gemeente gaat daarna een **volkshuisvestingsprogramma** ontwikkelen. Dit programma is de opvolger van de huidige woonvisie. Ook werkt de gemeente aan een **omgevingsplan**. Een omgevingsplan is de opvolger van het bestemmingsplan en vormt het juridische kader voor de fysieke leefomgeving binnen een gemeente. Het bevat regels over onder andere bouwen, wonen, milieu, natuur en gezondheid. Iedere gemeente stelt één omgevingsplan op dat geldt voor het hele grondgebied. Het omgevingsplan is belangrijk, omdat het bepaalt wat er waar wel of niet mag in de leefomgeving. Het biedt ruimte voor maatwerk, geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen en zorgt voor een samenhangende aanpak. Daarmee is het een essentieel instrument om ambities -zoals voldoende woningbouw- ook écht te kunnen realiseren.

Benutten, verkennen en aanvragen subsidies

Het benutten van de inzet van financiële middelen vanuit Rijk, provincie en gemeente is belangrijk. Hieronder enkele voorbeelden.

- De provincie Overijssel stimuleert betaalbaar wonen in kleine steden en dorpen met een subsidieregeling. Deze subsidie is bedoeld voor

gemeenten met maximaal 65.000 inwoners en ondersteunt projecten die bijdragen aan de bouw van betaalbare woningen in kleinere kernen zoals Bentelo.

- Ook heeft de provincie een Flexpool versnellen woningbouw. Deze regeling biedt subsidie voor de inhuur van tijdelijk personeel of deskundigen om woningbouwprojecten te ondersteunen en te versnellen.
- Vanaf 2026 ontvangen gemeenten vanuit het Rijk als realisatiestimulans een vast bedrag per gerealiseerde betaalbare woning. Dit stimuleert de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.
- De gemeente Hof van Twente continueert de starterslening.

4.2 Rollen en verantwoordelijkheden

Partners in realisatie

Op gang komen vraagt ook een productieve samenwerking tussen de belangrijkste spelers. Duidelijkheid over verwachtingen, rollen en besluitvorming. Zo ontstaat er wederzijds vertrouwen. Niet als praatclub, maar als partner in realisatie. Een geslaagde woningbouwontwikkeling vraagt kortom ook om een dialoog tussen grondeigenaren, belanghouders en gemeente. Alleen zo ontstaat de ruimte die écht toekomstbestendig is.

De gemeente is de spil, maar anderen zijn onmisbaar

De gemeente maakt keuzes, stelt de kaders, houdt vast aan de koers, organiseert het proces en bewaakt het publieke belang. Alleen dan verandert een visie op papier in woningen van steen. Tegelijkertijd zijn andere partijen onmisbaar:

- Grondeigenaren bepalen mede het tempo en de haalbaarheid van ontwikkelingen.
- Ontwikkelaars brengen kennis, kapitaal en uitvoeringskracht in.
- Corporaties zorgen voor betaalbare woningen, vaak in de moeilijkere segmenten.
- Waterschappen zijn onmisbare partners in gebiedsontwikkeling.
- De provincie ondersteunt met ruimtelijke afstemming en subsidie-instrumenten.
- Inwoners kunnen door zelforganisatie een kracht zijn, maar ook zorgen voor vertraging wanneer ze bezwaar indienen.



In Bentelo spelen boeren, landgoed Twickel en waterschap een cruciale rol in de kwaliteit en haalbaarheid van woningbouw.

- **Grondeigenaren** zijn vaak de sleutel tot de ruimte die nodig is voor woningbouw. Zij beschikken over de fysieke grond die ontwikkeld kan worden. De gemeente mag van hen verwachten dat zij hun eigendom inzetten met oog voor het algemeen belang – niet alleen voor financieel rendement, maar ook voor maatschappelijke meerwaarde. Tegelijk verdient hun positie respect: eigendom is een recht, maar ook een verantwoordelijkheid.
- In een kern als Bentelo zijn het veelal de **boeren** die het grond bezitten. Zij zijn ook beheerders van het landschap. Hun bedrijfsvoering, investeringen en toekomstperspectieven worden geraakt door woningbouw. Door hen actief te betrekken ontstaat ruimte voor gebiedsgerichte afwegingen, waarbij ook kansen liggen voor functievermenging, bijvoorbeeld via kleinschalige woningbouw op erven.
- In Bentelo vraagt een **landgoedeigenaar**, zoals Twickel, bijzondere aandacht. Als landgoedeigenaar draagt hij zorg voor cultuurhistorisch waardevolle gebieden en natuur. Twickel heeft een langetermijnvisie op behoud en ontwikkeling. Een randvoorwaarde om mee te denken en mee te werken is een verantwoorde balans tussen beschermen en benutten. Het vraagt zorgvuldige en respectvolle afstemming.
- Belanghouders: een belangrijke belanghouder in Bentelo is het **waterschap**. Waterschappen zijn onmisbare partners in gebiedsontwikkeling. Zij bewaken de veiligheid, waterkwaliteit en een robuuste waterhuishouding. Sinds het landelijke uitgangspunt ‘bodem en water sturend’ geldt, bepalen zij mede waar wel of niet gebouwd kan worden. Deze aanpak is noodzakelijk in een tijd van klimaatverandering en extremere weersomstandigheden. Tegelijk kan het wringen met de wens van gemeenten en inwoners om snel en betaalbaar te bouwen. Waar waterkundig verantwoord bouwen mogelijk is, sluit dat niet altijd aan bij maatschappelijke of ruimtelijke voorkeuren. Juist daarom is vroegtijdig overleg met het waterschap essentieel. Niet om plannen te blokkeren, maar om samen te zoeken naar slimme oplossingen: waterberging combineren met woningbouw, adaptief bouwen of faseren met oog op klimaatbestendigheid. Zo ontstaan keuzes die duurzaam én

gedragen zijn. Een vroegtijdige samenwerking voorkomt vertragingen en maakt ruimte voor innovatieve oplossingen, zoals waterberging in de wijk.

- De **provincie** vervult meerdere rollen: regisseur, financier, toetser én verbinder. Vanuit haar ruimtelijke verantwoordelijkheid bewaakt zij de balans tussen wonen, natuur, landbouw, mobiliteit en klimaat. Ze stelt kaders, maar biedt ook ruimte – bijvoorbeeld via aanpassing van omgevingsvisies of het mogelijk maken van experimenteerruimte. Daarnaast vormt de provincie de schakel tussen lokaal en nationaal beleid. Ze ondersteunt gemeenten bij het vertalen van rijksdoelen naar regionale plannen en draagt bij met kennis, procesbegeleiding en financiering, zoals via de woningbouwimpuls. Van de provincie mag een actieve, meedenkende houding worden verwacht: als aanjager van samenwerking en oplosser van knelpunten. In integrale en complexe opgaven is zij onmisbaar – voor versnelling, schaal en kwaliteit. Voor gemeente en dorpsraad is het belangrijk dat ook de provincie Overijssel het geschetste beeld en de woningmarktstrategie onderschrijft.

4.3 Zelforganisatiekracht benutten

In dorpen en kleine kernen zit vaak een enorme kracht verscholen: mensen die zelf de schouders eronder zetten. Die betrokkenheid is goud waard, dat zien we ook in Bentelo. Zeker nu de druk op de woningmarkt groot is en maatwerkoplossingen nodig zijn. Door bewoners zelf meer ruimte te geven – en hen te ondersteunen waar nodig – ontstaan initiatieven die écht passen bij het dorp. In paragraaf 3.6 is al het belang van een ontwikkelvormen als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) benoemd om bij te dragen aan betaalbare woonvormen, juist doordat bewoners zelf aan het roer staan.

Dorpscoöperatie

We willen hier ook nadrukkelijk de mogelijkheid van een dorpscoöperatie benoemen. Zo'n coöperatie bundelt lokale kennis, eigenaarschap en draagvlak. Het maakt het mogelijk om woningen te ontwikkelen en te beheren vanuit de gemeenschap zelf, met oog voor de lange termijn en de leefbaarheid van het dorp.

Het voorbeeld in onderstaande kader laat zien hoe een dorpscoöperatie een sleutelrol kan spelen in het realiseren van betaalbare woningen die



aansluiten bij de behoeften van de lokale gemeenschap. Door bewoners actief te betrekken bij de ontwikkeling en het beheer van woningen, wordt niet alleen voorzien in de lokale woonbehoefte, maar wordt ook de sociale cohesie en leefbaarheid van het dorp versterkt. Zo maak je samen de ambities waar, vanuit vertrouwen in de kracht van de gemeenschap.

Good veur mekare!

Een inspirerend voorbeeld van een dorpscoöperatie die daadwerkelijk woningen realiseert, is de Dorpscoöperatie Rekken (DCR) in Gelderland. In 'Plan Den Borgweg' worden zes nieuwbouwwoningen ontwikkeld, die inmiddels allemaal zijn verkocht aan (oud-)inwoners van Rekken. Dit project is een concreet resultaat van wat het dorp sámen voor elkaar heeft gekregen en waar DCR heel trots op is. In het plan Kerkemeijer is het doel om 10 woningen en twee flexwoningen te bouwen.

4.4 Samenwerking gemeente en dorpsraad

Betrokken en doelgericht

In Bentelo is de dorpsraad een belangrijke spreekbuis van de gemeenschap: een groep welwillende inwoners die overigens geen officiële vertegenwoordiging van Bentelo (en haar inwoners) vormt. Een sterke samenwerking tussen gemeente en de dorpsraad is een randvoorwaarde bij verdere stappen. Dit begint bij wederzijds respect.

Verwachtingen dorpsraad van gemeente

- De dorpsraad mag rekenen op een gemeente die benaderbaar en transparant is. Een gemeente die oprecht luistert, ruimte biedt voor lokale inbreng en actief zoekt naar samenwerking.
- De dorpsraad mag verwachten dat de gemeente open kaart speelt: duidelijk is over wat wél kan, wat (nog) niet en waarom. Dat voorkomt schijnparticipatie en versterkt het vertrouwen. De gemeente zorgt voor

heldere communicatie, legt keuzes uit, bespreekt dilemma's, betreft de dorpsraad als volwaardige gesprekspartner en benut hun invloed om tot doorbraken te komen.

- Ten slotte mag de dorpsraad verwachten dat de gemeente consistent en betrouwbaar handelt. Afspraken worden nagekomen, processtappen zijn voorspelbaar en besluiten worden niet over de hoofden van inwoners heen genomen. Zo ontstaat een werkrelatie die niet alleen effectief is, maar ook gedragen en duurzaam.

Verwachtingen gemeente van dorpsraad

- Van een dorpsraad mag de gemeente verwachten dat hij het collectieve perspectief van inwoners inbrengt – niet als optelsom van individuele meningen, maar als breed gedragen visie op wat wenselijk en haalbaar is voor het dorp. De dorpsraad speelt hierin een dubbelrol: aan de ene kant geeft de dorpsraad stem aan zorgen, wensen en ideeën uit de gemeenschap, aan de andere kant helpt de dorpsraad die te vertalen naar realistische voorstellen die passen binnen de ruimtelijke en bestuurlijke kaders.
- De gemeente mag ook een kritische houding verwachten. De dorpsraad is geen applausmachine, maar een serieuze gesprekspartner die durft te prikkelen, vragen stelt en signalen afgeeft. De dorpsraad hecht grote waarde aan een zorgvuldig proces, waarin inwoners worden betrokken.
- Die rol van 'luis in de pels' is waardevol – mits die steeds constructief is, met oog voor het grotere geheel. Want juist door die betrokken scherppte blijft het gesprek op koers en krijgt het draagvlak de kans om te groeien.

Tot slot is er over en weer een verwachtingspatroon rondom continuïteit.

- Voldoende capaciteit binnen het ambtelijk apparaat is randvoorwaardelijk voor het welslagen.
- De dorpsraad is een stabiele factor in het lokale krachtenveld, die zorgt voor verbinding in plaats van verdeeldheid. Hij draagt bij aan het vertrouwen dat nodig is om plannen niet alleen te bedenken, maar ook samen te realiseren.

De manier van samenwerken bij het opstellen van deze woningmarktstrategie geeft vertrouwen.

Gemeente en dorpsraad staan naast elkaar.



4.5 Intentieovereenkomst

Binnenkort ligt de omgevingsvisie van de gemeente Hof van Twente ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Aansluitend werkt de gemeente aan een volkshuisvestingsprogramma, de opvolger van de huidige woonvisie. Ook het omgevingsplan krijgt vorm. Deze drie documenten vormen samen een basis voor het woonbeleid in de gemeente. Ze zijn cruciaal om ambities op het gebied van voldoende en passende woningbouw daadwerkelijk waar te maken.

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek sluiten goed aan op de bestaande kaders. Ook het voorgestelde bouwprogramma weerspiegelt deze koers. Dat is een belangrijk inzicht: het betekent dat de gemeente uitvoering kan geven aan de woningmarktstrategie voor Bentelo.

Als bevestiging van deze wederzijdse erkenning en respect stellen gemeente en dorpsraad, als vervolg op deze woningmarktstrategie, een intentieovereenkomst op. Zo laat de gemeente zien dat ze de dorpsraad serieus neemt als gesprekspartner; de dorpsraad laat zien verantwoordelijkheid te willen nemen. Met een formeel ondertekende intentieverklaring wordt de samenwerking zichtbaar en bestuurlijk erkend. Dit vergroot het draagvlak, ook richting andere partijen zoals grondeigenaren, provincie en corporatie. Initiatieven krijgen zo meer legitimiteit en slagkracht.

- In de intentieovereenkomst kunnen enkele gezamenlijke uitgangspunten uit de woningmarktstrategie worden vastgelegd, zoals oog voor starters en senioren, de wens voor betaalbare woningbouw, meer verschillende woonvormen, behoud van dorpschaal en duurzaam ruimtegebruik.
- De overeenkomst kan concreet maken wie waarvoor aan zet is. Bijvoorbeeld: wie organiseert participatiebijeenkomsten, wie communiceert naar inwoners, wie signaleert knelpunten en hoe worden besluiten voorbereid? Het voorkomt onduidelijkheid of misverstanden en maakt samenwerking voorspelbaar en professioneel.
- Samenwerking is geen eindpunt, maar een proces. Een intentieovereenkomst kan afspraken bevatten over periodieke evaluaties, gezamenlijke reflectiemomenten of thematische werkgroepen. Zo wordt het document geen statisch papier, maar een levend kompas voor samenwerking.

Gezamenlijke belofte dorpsraad en gemeente

Wij werken samen aan een dorp waar het goed wonen is – nu en in de toekomst.

Als gemeente en dorpsraad beloven wij elkaar:

- Openheid en vertrouwen: we delen informatie, luisteren actief en gaan het gesprek met elkaar aan – ook als belangen verschillen.
- Eerlijke verwachtingen: we zijn duidelijk over onze mogelijkheden, grenzen en verantwoordelijkheden.
- Constructieve samenwerking: we denken in oplossingen, dagen elkaar uit met respect en zoeken samen naar het beste resultaat voor het dorp.
- Betrokkenheid vanaf het begin: we betrekken elkaar vroegtijdig, zodat plannen echt samen tot stand komen.
- Afspraken die we nakomen: we spreken helder af wie wat doet, en houden elkaar daarop aan.

Zo bouwen we samen aan plannen die kloppen, gedragen zijn én uitgevoerd worden – met oog voor de gemeenschap en met vertrouwen in elkaar.





atrivé.

Bijlage

Bijlage 1: Kernteam

Kernteam woningbouwstrategie Bentelo

Bentelo

Rob Ellebroek (voorzitter)
Coen Wegink
Danny Eijsink
Ellen Exterkate
Emma Rekers
Rien Broekkamp

Gemeente Hof van Twente

Niek Steenhagen

Viverion

Louis Oosterbaan

Atrivé

Janine Boers en Esther Mulder

Springco Urban Analytics

Gert Jan Hagen





Atrivé.

Inzicht is impact.

Maliesingel 38
3581 BK Utrecht

T 030 693 60 00
KvK Utrecht 17106411

E info@atrive.nl
W www.atrive.nl