



Dorps sessie Bentelo
Welkom!



Programma van vanavond

1. Welkom door Roelof Visscher (voorzitter Dorpsraad)
2. Janine Boers (Atrivé) vertelt over de opzet van de avond
3. Gert Jan Hagen (Springco Urban Analytics) deelt eerste uitkomsten en inzichten uitgevoerde data-onderzoek
4. Inspiratie - we gaan uiteen in 2 groepen:
 1. Starten op de woningmarkt (Spiegelzaal)
 2. Doorstromen op de woningmarkt (Kantine)

We ronden de avond gezamenlijk af in de kantine

Opzet van de avond door Janine Boers (Atrivé)

Doel van deze dorpsessie

- Belang invullen enquête
- Delen eerste inzichten woningmarktonderzoek als opbouw naar de woningmarktstrategie
- En natuurlijk: inspireren en luisteren naar jullie

Een ronde door de zaal, wie zijn er vandaag aanwezig?



Springco Urban Analytics vertelt...



Inspiratie - we gaan uiteen in 2 groepen



1. Starten op de woningmarkt o.l.v. Janine Boers (Atrivé) in de spiegelzaal

- Corine Kamphuis van Rabobank vertelt over hypotheken/financiën
- In gesprek met Niek Steenhagen van de gemeente Hof van Twente over verschillende woonvormen en de rol van de gemeente hierin
- In gesprek met Louis Oosterbaan van woningcorporatie Viverion over het huren van een woning
- Bewoners delen enkele ervaringen

2. Doorstromen op de woningmarkt o.l.v. Esther Mulder (Atrivé) in de kantine

- Gert Jan Hagen van Springco Urban Analytics neemt jullie mee op reis als het gaat om wonen en zorg nu en in de toekomst
- 2 wijkverpleegkundigen van Carint geven tips over wonen met zorg vanuit de praktijk
- Wethouder Hannie Rohaan deelt kort haar perspectief op wonen en zorg
- Jan Nijland van Noaberhof Riessen vertelt over het concept Noaberhof

Springco Urban Analytics vertelt...



Noabershof Riessen vertelt...





Gezamenlijke afronding

Hoe nu verder?

1. Invullen enquête

- Doe dit vóór **maandag 7 april 2025**
- Heb je hulp nodig bij het invullen neem dan contact op met de dorpsraad

2. Springco Urban Analytics verwerkt de resultaten van de enquête

3. Samen met de werkgroep Wonen en in goed overleg met de gemeente werkt Atrivé de resultaten uit in een woningmarktstrategie voor Bentelo

De enquête is te vinden via



<https://nl.surveymonkey.com/r/Bentelo>

Of via de QR-code:



Of via: www.bentelo.info/wonen



Dank voor jullie aanwezigheid en inbreng

Wel thuis!



Woningbehoefte Bentelo

Dorpsraad Bentelo

Auteurs(s)

Springco Urban Analytics

Projectnummer

Datum

17 maart 2025

Doel van het onderzoek

Hoeveel en welk type woningen moeten we bouwen om de leefbaarheid van Bentelo te behouden en in de woonbehoefte van de inwoners van Bentelo te voorzien?

Wat onderzoeken we nu

1. Hoe is de situatie nu?

Woningvoorraad, bevolking, vitaliteit verenigingen, aanbod en draagvlak voorzieningen

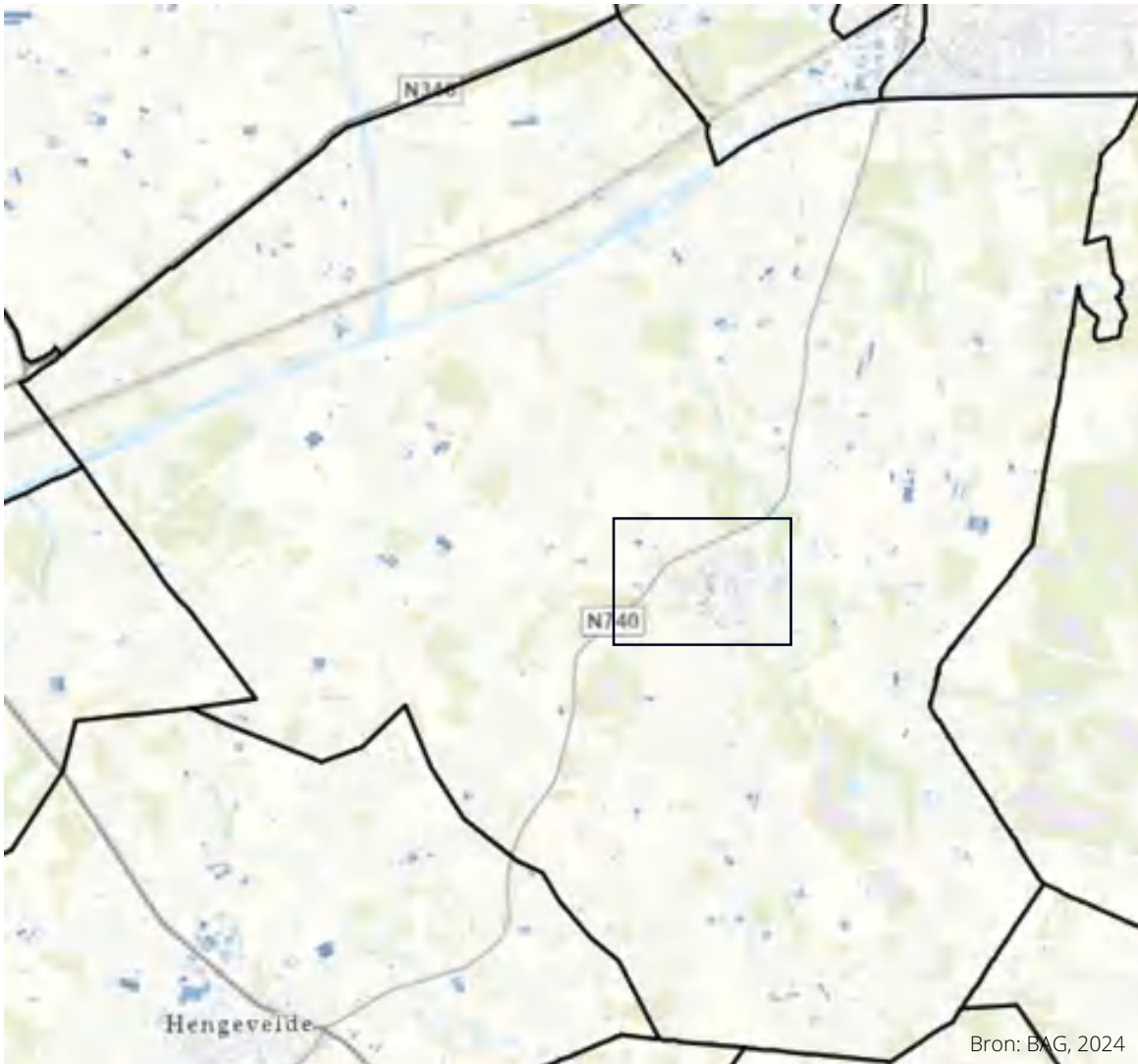
2. Hoe ontwikkelt dit zich als er niet gebouwd wordt (autonome groei)?

Bevolkingsprognose, vitaliteit verenigingen, aanbod en draagvlak voorzieningen

3. Wat moet er gebouwd worden om:

- a. Verenigen vitaal te houden
- b. Draagvlak voor voorzieningen te behouden
- c. In de behoefte te voorzien

Scope



- Naoorlogs dorp
- 2255 inwoners, 875 huishoudens, 847 woningen
- WOZ (2024): € 434.000,--.

De huidige woningvoorraad

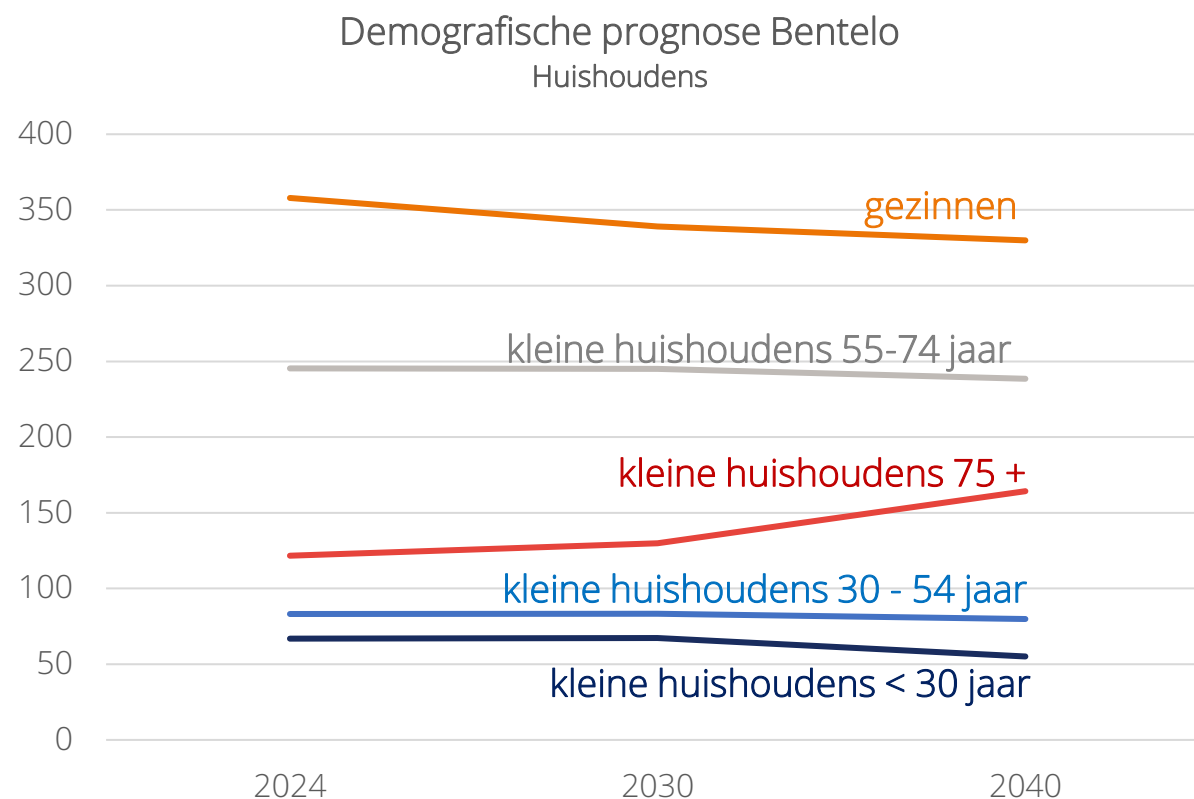
- De woningvoorraad is eenzijdig:
 - Weinig sociale huurwoningen (12%)
 - Weinig goedkope/ betaalbare koop eengezinswoningen (12%)
 - Veel dure koop eengezinswoningen (62%)
 - Weinig appartementen (5%)
- Actueel prijsniveau in Bentelo is hoog in vergelijking tot Hof van Twente en de provincie Overijssel
- Woningvoorraad past niet bij een vergrijzende populatie. Er zijn weinig woningen waarin ouderen langer – ook met een grotere zorgvraag - zelfstandig kunnen wonen.
- De toegankelijkheid voor jongeren en (startende) gezinnen is laag. De woningen zijn te duur en nauwelijks beschikbaar.

Bevolkingsprognose

Wat gebeurt er als er niet gebouwd wordt?

De verhouding tussen ouderen en jongeren en gezinnen verandert sterk:

- Toename 75+-ers met 35%
- Afname gezinnen met 8%
- Afname jongeren met 18%



Prognose verenigingen en voorzieningen

Wat gebeurt er als er niet gebouwd wordt?

- School: het aantal kinderen neemt af, op school nemen af (van 175 naar 150)
- Verenigingen: aantal leden blijft op peil, maar leeftijdsstructuur zal wijzigen: meer ouderen en minder jongeren
- Verenigingen: jeugdafdelingen van verenigen komen verder onder druk te staan
- Voorzieningen: het aantal huishoudens dat je nodig hebt voor belangrijke voorzieningen zoals de supermarkt en de Pol is en blijft dan op een kritisch punt.

3 scenario's

1. Het eerste scenario gaat uit van **maximale doorstroming** in de woningvoorraad. De woningbouw zorgt ervoor dat er aanbod is voor huishoudens die willen verhuizen. Er komen daardoor woningen vrij, bijvoorbeeld voor startende gezinshuishoudens. We gebruiken het landelijk woononderzoek hiervoor als basis.
2. Het tweede scenario is gericht op het **behoud van de voorzieningen- en verenigingsstructuur**. Welke bevolkingsontwikkeling en woningbouwontwikkeling is daarvoor nodig?
3. Het derde scenario gaat uit van **actuele woonwensen** onder de bevolking, zoals in de woonwensen enquête en interessepeiling voor kavels worden geïnventariseerd.

Scenario's

Scenario		1	2	3	
		Huidige situatie	Doorstroming	Verenigingen en	Woonwensen
Jaar		2024	2025-2040	2025-2040	2025-2040
Eigendom	Type	Voorraad	Bouwprogramma	Bouwprogramma	Bouwprogramma
Huur	EGW	21%	15%	17%	nog bepalen
	MGW	4%	18%	17%	nog bepalen
Koop	EGW	74%	36%	37%	nog bepalen
	MGW	1%	31%	29%	nog bepalen
Totaal		835	40	60	nog bepalen

1. Doorstroming

- Op dit moment is er een kwalitatief tekort van 30 woningen.
- Dit neemt verder toe: in de periode 2025-2040 ontstaat een extra tekort van 10 woningen.

2. Verenigingen en voorzieningen

- Voor behoud vitale jeugdafdelingen verenigingen is er een aanvullende opgave van 20 woningen.

3. Woonwensen

- Te bepalen op basis van de enquête

Scenario's

Deze bouwproductie leidt tot de volgende samenstelling van de bevolking in Bentelo.

Scenario			1	2	3
	Huidige situatie 2024	Bevolkingsprognose 2040	Doorstroming 2040	Verenigingen en voorzieningen 2040	Woonwensen 2040
Kleine huishoudens, <30 jaar	67	55	60	67	nog bepalen
Kleine huishoudens, 30-55 jaar	83	80	84	84	nog bepalen
Kleine huishoudens, 55-74 jaar	245	239	249	249	nog bepalen
Kleine huishoudens, > 75 jaar	122	164	169	169	nog bepalen
Gezin	358	330	345	358	nog bepalen
Totaal	875	868	907	927	nog bepalen

Het autonome scenario leidt tot daling van de bevolking, een sterke toename van 75+ en een afname van gezinnen en jongeren.

In scenario 1 (doorstroming) is de afname van gezinnen en jongeren minder sterk (want door doorstroming komen woningen voor jongeren en (startende) gezinnen vrij), maar nog steeds aanwezig.

In scenario 2 blijven de jongeren en gezinnen op hetzelfde niveau als nu. Daarvoor moeten meer woningen worden gebouwd om deze huishoudens aan te trekken.

Enquête

Woononderzoek Bentelo

1. Gericht op woonwensen en verhuisplannen. Ook huishoudens die niet willen verhuizen vragen we om de enquête in te vullen.
2. Alle huishoudens in Bentelo. Thuiswonenden die willen verhuizen kunnen een eigen enquête invullen. Ook huishoudens die uit Bentelo vertrokken zijn en terug willen keren kunnen een enquête invullen.
3. Online. Staat vanaf heden klaar. Verspreiding via Dorpsraad.
4. Deadline invullen **maandag 7 april**.
5. Anoniem. Wel 6 positie postcode, o.a. voor toetsing representativiteit.
6. Vul realistisch in! Hou rekening met jullie financiële mogelijkheden →
7. Voor verdere toelichting en vragen kunnen jullie iemand van de dorpsraad aanspreken.
8. **SUCCEs!**



Springco
urban analytics

Adres

Goudsesingel 102
3011KD Rotterdam

Contact

Springco Urban Analytics
info@spring-co.nl
010 310 0877



Doorstromen op de woningmarkt

Dorpsraad Bentelo

Auteurs(s)

Springco Urban Analytics

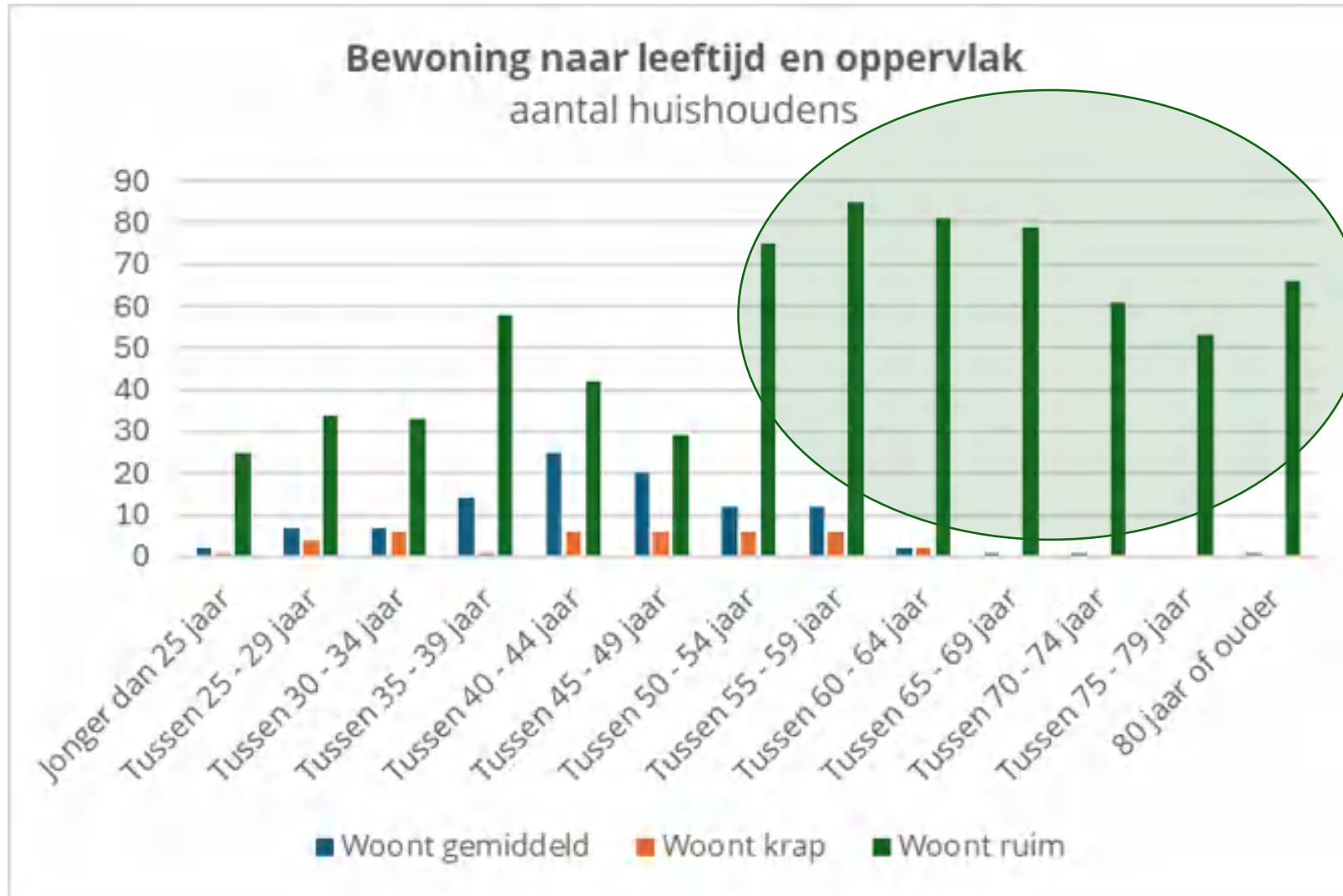
Projectnummer

Datum

17 maart 2025

1. Veel (oudere) huishoudens wonen ruim

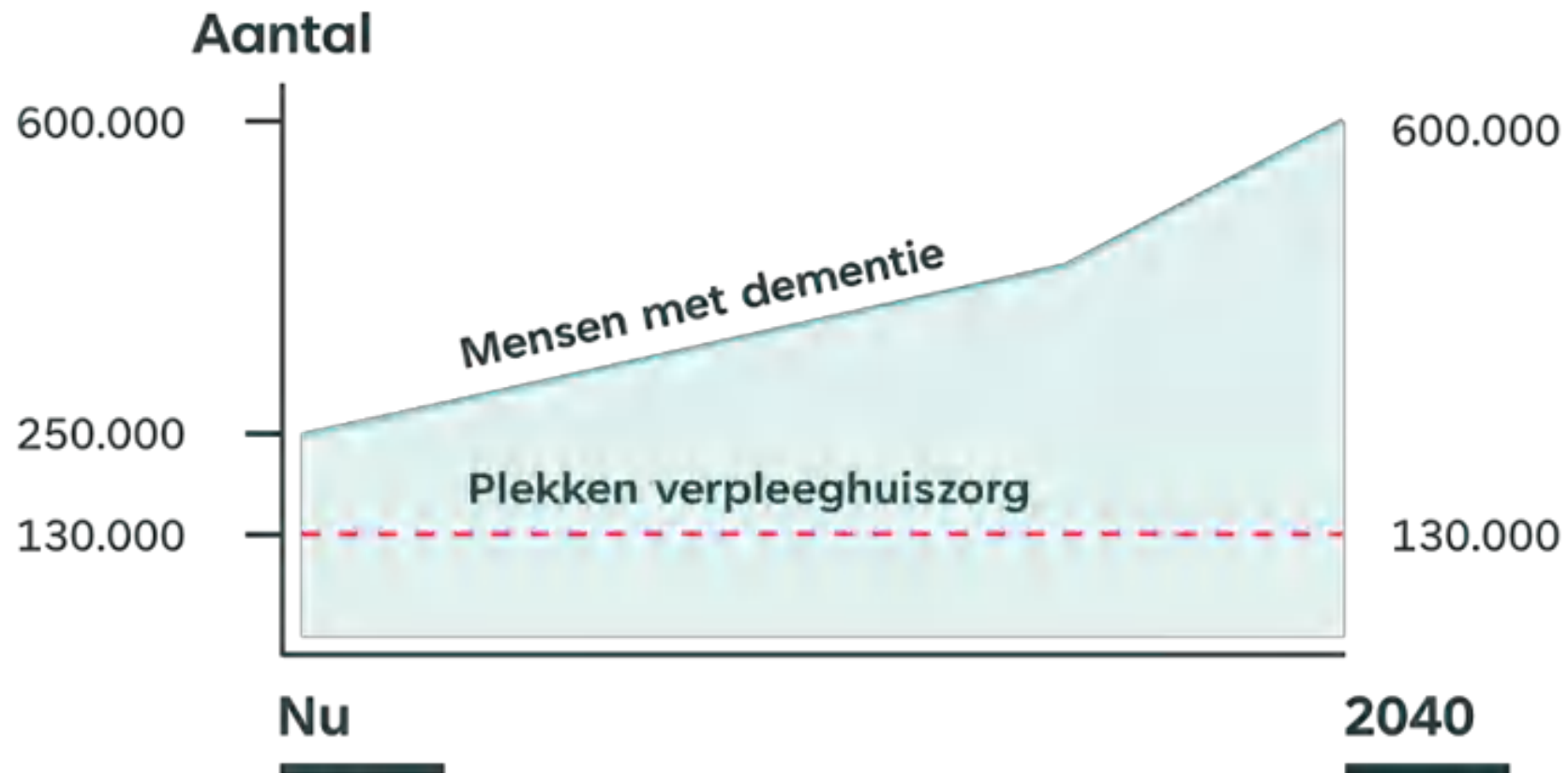
Doorstroming = kans



2. Ouder worden



3. Scheiden wonen en zorg: een enorme verandering voor de samenleving



Zorgzame woongemeenschappen: ontmoeten, kennen, omzien

4. Hoe willen de ouderen van Bentelo wonen?



Knarrenhof
50.000 inschrijvingen
1 september 2024



Oog voor culturen



Woon coöperatie



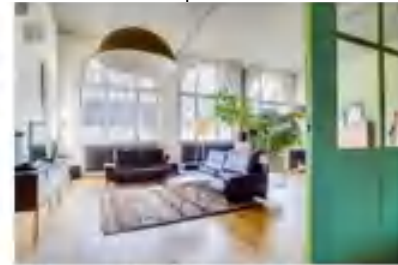
Groen en duurzaam



Kunstenaars



Senioren + starters



Wonen met vrienden



Mantelzorgwoning



Hedendaags hof



Erfdelen



CPO Woonhof

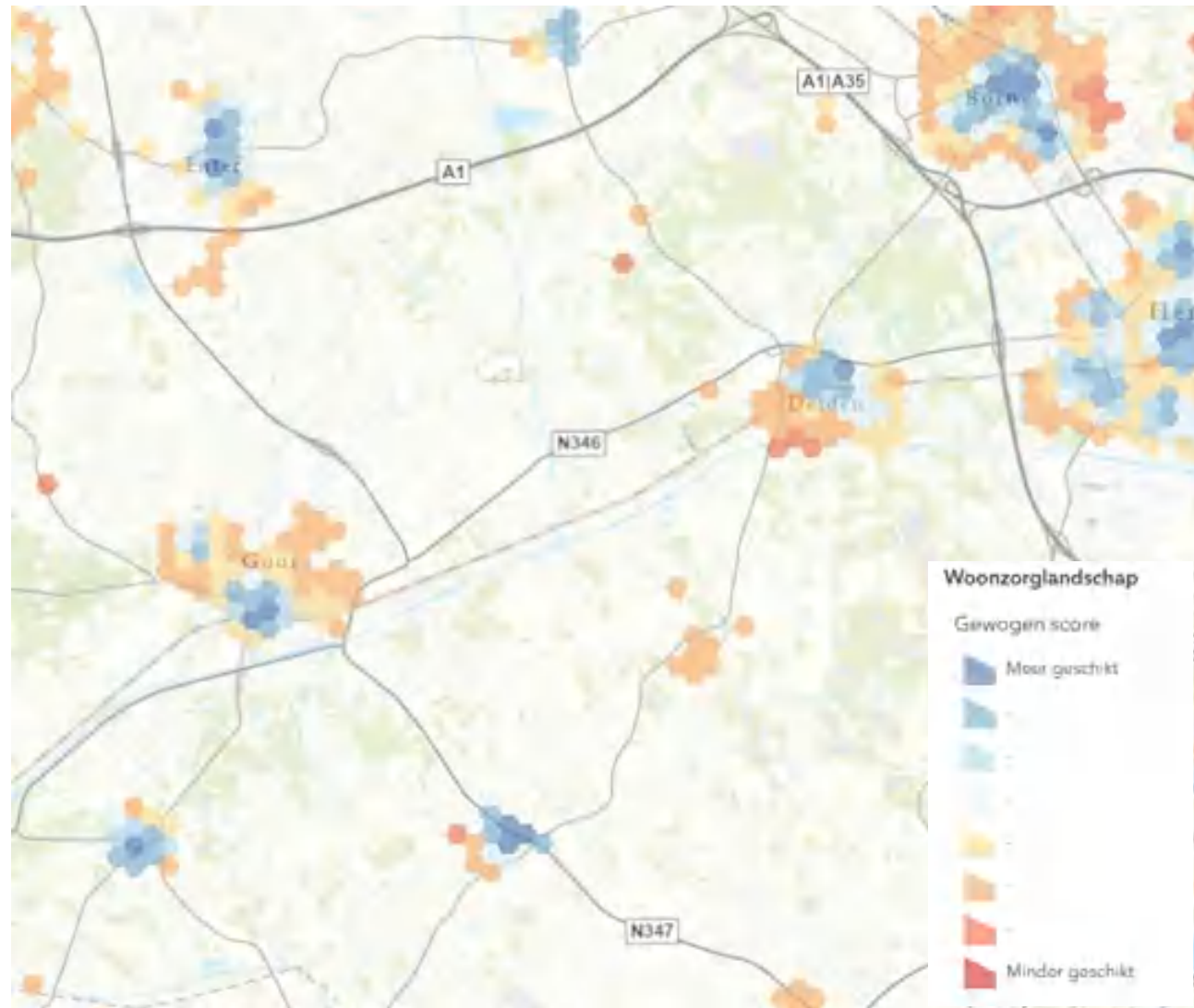


Zorgzame wijk



Wonen met zorg

5. Woonzorglandschap



Woonzorglandschapsscore


Afstand tot
supermarkten


Afstand tot
OV-haltes


Afstand tot zorg-
voorzieningen


Afstand tot
buurtvoorzieningen


Afstand tot
dagelijkse
voorzieningen


Afstand tot
horeca


Aantal
vrijwilligers


Hoeveelheid
groen



Springco
urban analytics

Adres

Goudsesingel 102
3011KD Rotterdam

Contact

Springco Urban Analytics
info@spring-co.nl
010 310 0877



1. Ontstaan Noabershof Riessen
2. Wat is een Noabershof
3. Bouw eerste en tweede project in Rijssen
4. Welke stappen
5. Platform Twentse Noabershoven
6. Sociale aspecten



Een korte terugblik

Medio 2018 onderzoek ledenraad Rabobank Rijssen-Enter
30 augustus 2018 oprichting Stichting Noabershof Riessen
16 oktober 2018 Informatieavond Parkgebouw
5 januari 2019 oprichting vereniging Noabershof op 'n Esch
2021 bouw en oplevering eerste project.

2022 Platform Twentse Noabershoven

Vanaf 2019 zoektocht naar volgende locatie(s)
Oktober 2023 oprichting vereniging Noabershof Goolne Ket'n
Oktober 2024 voldoende kandidaten + zoekende naar gezinnen



Informatieavond 16 oktober 2018

Het leggen van de eerste steen 3 september 2021



Noabershof op 'n Esch



Stichting Noabershof Riessen

Noabershof, een bijzondere woonvorm:

- Meerdere generaties leven als goede burensamen
- Privacy staat voorop
- Noaberschap is de norm
- Geen zorgplicht
- CPO: mensen ontwikkelen eigen project
- Daardoor maatwerk en kostprijs
- Gezamenlijke ruimte/voorzieningen
- Starters/gezinnen/senioren(50+)



Stichting Noabershof Riessen

- Uitgangspunt Stichting Noabershof Riessen is het realiseren van meerdere projecten
- Stichting zoekt locaties en mensen bij elkaar
- Deze mensen vormen een vereniging, CPO
- Vereniging ontwikkelt eigen plan
- Met steun van de stichting
- Stichting wil kennis graag delen en uitdragen
- Initiatief platform Twentse Noabershoven



67925mm

AGS ENGINEERING



Noabershof de Goolne Ket'n



NOABERSHOF
De Goolne Ket'n



Praktische tips

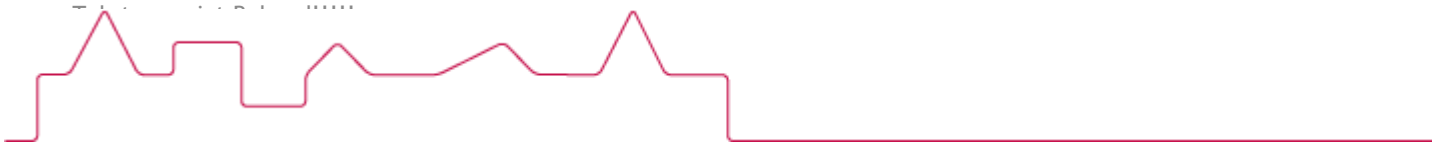
Beschikbaarheid grond is belangrijkste stap.

Maak vooraf goede afspraken met de gemeente.

Externe CPO-begeleider.

Eerst samen het plan ontwikkelen. Daarna pas de kavels verdelen.

Maak goede afspraken over belangrijke zaken als gezamenlijke voorzieningen en binnentuin.





Welzijn en Zorg

Tijdens het proces ontstaat al snel een groepsgevoel.
Zorg is voor professionals.

Maar aandacht voor elkaar maakt langer zelfstandig
wonen wel mogelijk.

Besparing op zorgkosten.

Hofje brengt gezelligheid. Bevordert welzijn en
bestrijdt eenzaamheid

Hofje kan een rol vervullen in de wijk.





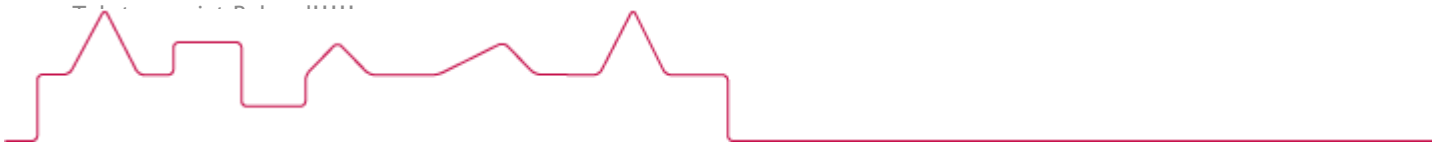
Platform Twentse Noabershoven

2021 Eerste contact met Noabershof
Nijverdal en met

Twentse Noabers: Coöperatief ontwikkeld
vastgoed

2022 ontstaan Platform

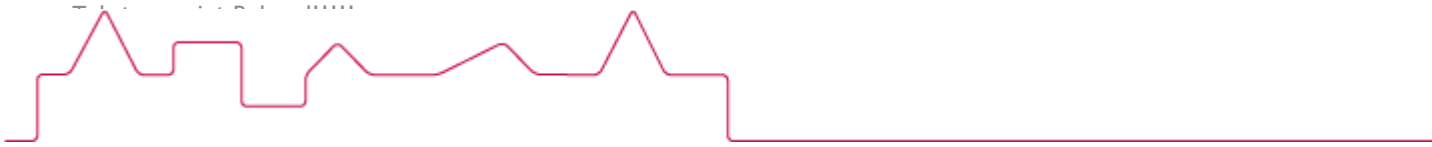
Inmiddels tientallen initiatieven in alle 14
Twentse gemeenten, waaronder in Goor,
Markelo, Hengevelde en mogelijk nu ook
Bentelo.



Noabershof

Samenvattend

Privacy staat voorop
Noaberschap is de norm
Zorg is voor professionals
Gemeenschappelijke voorzieningen
Meerdere generaties wonen als goede
buren samen





Afsluiting informatieavond in gemeentehuis Hof van Twente op 23 oktober 2024

Veel succes in de gemeente Hof van Twente

met de initiatieven van

Noabershof Goor

Blijven wonen in Hengevelde

Dorpsraad Markelo

en wat er verder nog volgt.

Noabershof Bentelo ?!



10:03:55

10





Dorps sessie Bentelo
Welkom!



Programma van vanavond

1. Janine Boers (Atrivé) introduceerd
2. Corine Kamphuis van Rabobank
3. Louis Oosterbaan van wooncoöperatie Viverion
4. Niek Steenhagen van Gemeente Hof van Twente

We ronden de avond gezamenlijk af in de kantine

Rabobank vertelt...



Viverion vertelt...



Gemeente Hof van Twente



<https://www.hofvantwente.nl/bouwkavels/kavelwachtlIJst/>

<https://www.hofvantwente.nl/bouwkavels/erfpacht/>

<https://www.hofvantwente.nl/direct-regelen/wonen-en-leven/wonen/starterslening/>



Gezamenlijke afronding

Hoe nu verder?

1. Invullen enquête

- Doe dit vóór **maandag 7 april 2025**
- Heb je hulp nodig bij het invullen neem dan contact op met de dorpsraad

2. Springco Urban Analytics verwerkt de resultaten van de enquête

3. Samen met de werkgroep Wonen en in goed overleg met de gemeente werkt Atrivé de resultaten uit in een woningmarktstrategie voor Bentelo



Dank voor jullie aanwezigheid en inbreng

Wel thuis!

Bentelo
gem. Hof van Twente

Hoe koop ik een woning?



De belangrijkste kenmerken van nieuwbouw

- Duurzaam
- Minimale onderhoudskosten
- Opties voor indeling, kosten van meerwerk zijn vaak mee te financieren
- Je betaalt geen overdrachtsbelasting
- Lage energiekosten

De belangrijkste kenmerken van een bestaande woning

- Sneller beschikbaar
- Verbouwing is (onder voorwaarden) mee te financieren
- Energiebesparende mogelijkheden
- Alles is er al – bestrating, tuin en aankleding van muren en vloeren
- Vrijstelling van overdrachtsbelasting



Duurzaamheidskorting

Koop je een nieuwbouwwoning of een bestaande woning met minimaal energielabel A, dan krijg je automatisch een duurzaamheidskorting.

Groenhypothek

Voor nieuwbouw projecten met een aanvullende groenverklaring is een groenhypothek mogelijk met aanvullende extra korting van 0.6% voor 10 jaar.





Hoeveel eigen geld heb ik nodig?

- *Financieringskosten*
- *Taxatie (soms ook nodig bij nieuwbouw)*
- *Advies- en afsluitkosten*
- *Overdrachtsbelasting (vaak vrijgesteld)*
- *Notariskosten*
- *Kosten Nationale Hypotheek Garantie*
- *Bankgarantie*

Nationale Hypotheek Garantie

Wat is het?

Wat kost het?

Wat levert het je op?

<https://youtu.be/EQd0rpBTtSM>





Bouwdepot

- *Wat is een bouwdepot?*
- *Hoe werkt het?*
- *Voordelen*
 - standaard looptijd 2 jaar + evt. Verlenging*
 - rentevergoeding gelijk aan rente hypotheek*
 - vrij beschikken via de app/internetbankieren*

Extra financieringsruimte

Energie label woning:	Bedrag dat maximaal extra geleend kan worden:
E, F, G	€ 0,-
C, D	€ 5.000,-
A, B	€ 10.000,-
A+, A++	€ 20.000,-
A+++	€ 30.000,-
A++++	€ 40.000,-



Hypotheekmogelijkheden

- Wat kun je maximaal lenen?
- Schenking
- Starterslening gemeente Hof van Twente
 - Minimale leeftijd 18 jaar
 - Maximale leeftijd 39 jaar
 - Maximale lening nieuwbouw € 30.000,-
 - Maximale lening bestaande bouw € 23.000,-
 - Woning tot maximaal € 477.000,- (inclusief energiebesparende voorzieningen)
 - In combinatie met Nationale Hypotheek Garantie





Hoeveel kan ik lenen?

- Alleenstaande
 - Uitgangspunt: 4,5 x bruto jaarinkomen.
 - Is het toetsinkomen > € 28.000? Dan nog € 17.000 extra lenen.
 - € 45.000? Dan kun je circa € 209.401,- lenen.

Samenwonend/gehuwden

- 4,5 x bruto jaarinkomen
 - € 95.000 samen? Dan kun je circa € 449.000 lenen.

Studieschuld?

Rekening houdend met het nieuwe stelsel kun je de oorspronkelijke hoogte van de lening minder lenen!

Meer weten?

Wij staan voor je klaar!

Danielle Mulders
06 13 51 50 62

Corine Kamphuis-Nieuwenhuis
06 13 70 62 56

Of kijk op www.rabobank.nl/hypotheken

Rabobank



Vragen?

Bedankt voor je aandacht!

Welkom

Bewonersavond Bentelo



Wie is Viverion?

- Viverion is een Woningcorporatie en verhuurt ruim 5400 sociale huurwoningen.
- Actief in drie gemeenten Hof van Twente/Lochem/Rijssen-Holten
- Verhuren woning met een huurprijs tot 900,07 euro
- Wij zijn er voor mensen met een inkomen tot 54.847
- Werken samen met 12 andere corporaties in www.woninghuren.nl
- Aantal woningen in Bentelo: circa 80 woningen
- 50% van de vrijkomende woning wordt met voorrang aangeboden aan mensen uit Bentelo.

Passend toewijzen (wat mag ik huren?)

Inkomenstabel 2025					
Huishoudgrootte en leeftijd	Verzamelinkomen	Kale huurprijs per maand			
		t/m € 682,96	€ 682,97 t/m € 731,93	€ 731,94 t/m € 900,07	Vanaf € 900,08
 * vanaf de AOW-leeftijd € 27.775	t/m € 28.375 ^{1*}	✓			
	€ 28.376 ^{1*} t/m € 49.669	✓	✓	✓	
	vanaf € 49.670				✓ ₂
 * vanaf de AOW-leeftijd € 37.350	t/m € 38.500 ^{1*}	✓			
	€ 38.501 ^{1*} t/m € 54.847	✓	✓	✓	
	vanaf € 54.847				✓ ₂
 + *vanaf de AOW-leeftijd € 37.350	t/m € 38.500 ^{1*}	✓	✓		
	€ 38.501 ^{1*} t/m € 54.847	✓	✓	✓	
	vanaf € 54.847				✓ ₂
¹ Jonger dan 23 jaar? Met een gezamenlijk inkomen onder de huurtoeslaggrens (1 persoonshuishouden t/m €28.375 en 2 persoonshuishoudens t/m €38.500) kom je alleen in aanmerking voor een woning met een subsidieerbare huurprijs tot en met €477,20. ² Bij woningen vanaf €900,07 mogen wij andere inkomensvoorwaarden stellen. U vindt de inkomensvoorwaarden in de advertentie.					

Wat te doen

- Schrijf je in op: WWW.WONINGHUREN.NL
- Dit kan vanaf 18 jr.
- Ben je van plan om te gaan studeren en je wil op kamers
Schrijf je in op: WWW.ROOMSPOT.NL (Hengelo/Enschede)
WWW.ROOM.NL (Deventer, Amsterdam, Utrecht)
Dit kan vanaf 16 jr.
- Verkoop woningen
 - Huurders voorrang
 - Zelfbewoningsplicht

Tips

- Schrijf je in op WWW.WONINGHUREN.NL en reageer.
- Vergeet de **huurtoeslag** niet en bereken of je hier voor in aanmerking komt via belastingdienst – toeslagen
- Heb je vragen? Bel ons op 088-321 3210 of kom langs op ons kantoor aan de Larenseweg 28 in Lochem.

Dank voor uw aandacht

