



INFORMATIEBOEKJE

OPGESTELD VOOR DEELNEMERS

BURGERBERAAD GEMEENTE HELLENDOORN

30 MEI 2026, VERSIE 2





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING EN SAMENVATTING	3
1.1 KORTE SAMENVATTING OVER WONEN IN HELLENDOORN	3
2 CIJFERS OVER DE GEMEENTE HELLENDOORN.....	5
2.1 HUISHOUDENS	5
2.2 BEVOLKINGSDICHTHEID	6
2.3 LEEFTIJSOPBOUW	6
3 DE WOONOMGEVING IN HELLENDOORN.....	7
4 DE WONINGVOORRAAD EN WONINGBEHOEFTE.....	8
4.1 WONINGKENMERKEN	8
4.2 KOOPWONINGEN EN HUURWONINGEN.....	9
4.3 WONINGBEHOEFTE	10
4.4 LEEGSTAND.....	10
5 WONEN IN DE VERSCHILLENDE KERNEN	12
5.1 HELLENDOORN	12
5.2 NIJVERDAL.....	12
5.3 DAARLE	13
5.4 DAARLERVEEN	13
5.5 HAARLE	13
5.6 BUITENGEBIED EN BUURTSCHAPPEN	13
6 LEEFBAARHEID	14
6.1 VOORZIENINGEN EN BEREIKBAARHEID	14
7 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE INVLOED HEBBEN OP WONEN	14
8 SAMENVATTING KOERSDOCUMENT HELLENDOORN 2040.....	15
8.1 INLEIDING.....	15
8.2 HELLENDOORN NU: EEN STERKE BASIS.....	16
8.3 DE MISSIE RICHTING 2040	16
8.4 GROEI: NIET GROTER, MAAR STERKER	16
8.5 WONEN: DE KERN VAN DE KOERS, WAAROM WONEN ZO BELANGRIJK IS.....	17
8.6 LEEFBARE KERNEN EN WIJKEN.....	19
8.7 BUITENGEBIED EN WONEN.....	19
8.8 SAMEN LEVEN: IEDEREEN DOET MEE	20
8.9 VEILIGHEID EN BEREIKBAARHEID	20
8.10 DUURZAME EN TOEKOMSTBESTENDIGE ONTWIKKELING	20
8.11 TOT SLOT: HELLENDOORN RICHTING 2040	20
9 MEER INFORMATIE EN LINKS	21
9.1 GEMEENTE HELLENDOORN	21
9.2 REGIO/PROVINCIE	21
9.3 INFORMATIE LANDELIJK EN/OF RIJKSOVERHEID.....	21
9.4 OVERIGE INSPIRATIE	21
10 AANVULLING INFORMATIEBOEKJE BURGERBERAAD HELLENDOORN.....	22
10.1 WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN HET VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA (WAAR WE IN HET BURGERBERAAD OVER MEEDENKEN) EN DE OMGEVINGSVISIE (HELLENDOORN 2040)	22



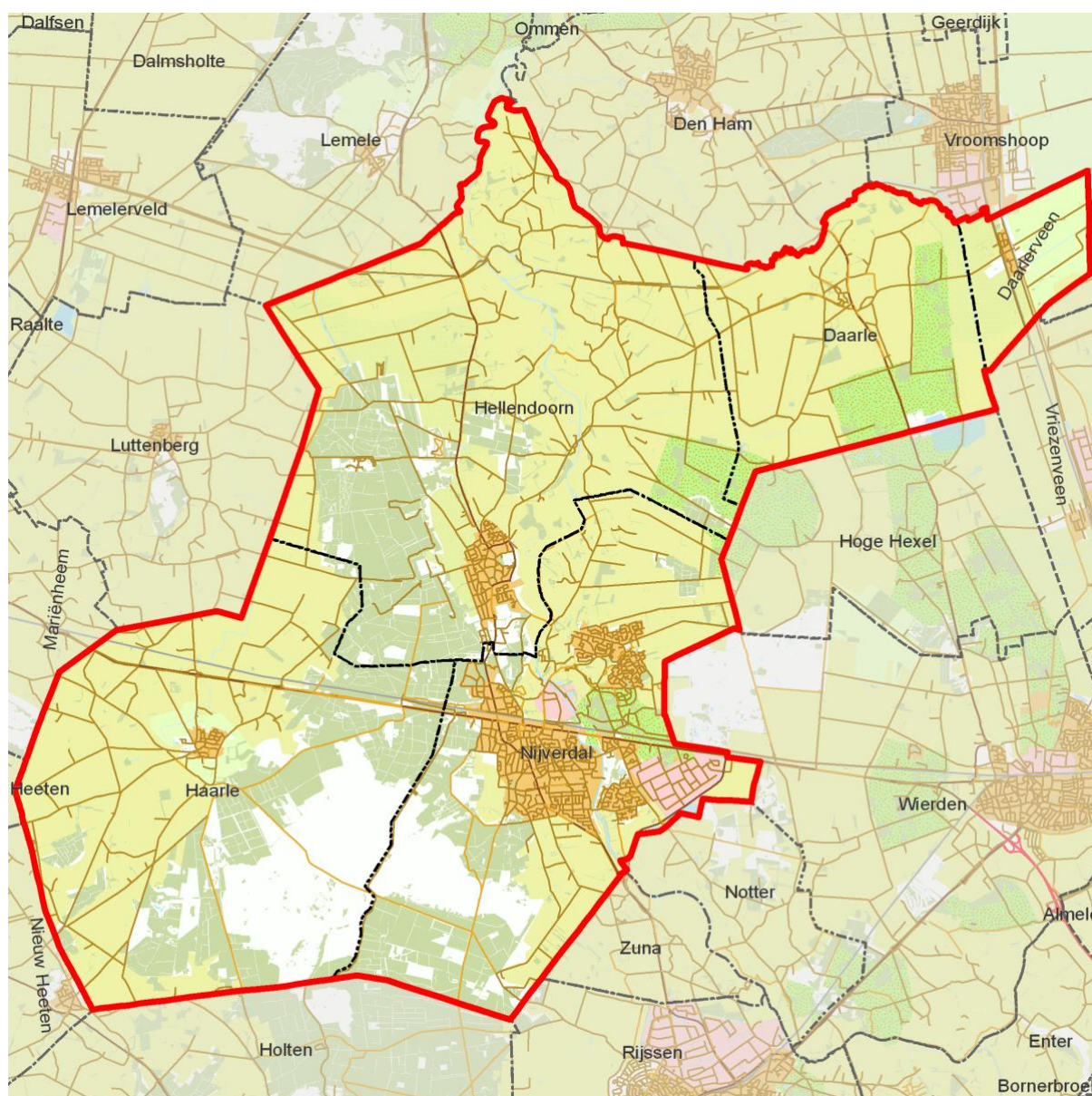
1 INLEIDING EN SAMENVATTING

Dit informatieboekje is gemaakt om deelnemers van het Burgerberaad Hellendoorn te informeren over wonen in Hellendoorn. Het is gebaseerd op informatie die de gemeente Hellendoorn heeft aangeleverd. Er zitten veel links in naar meer achtergrondinformatie. Mist er iets? Stuur dan een mail naar info@burgerberaadhellendoorn.nl en we zorgen dat het in [de online bibliotheek](#) van het burgerberaad wordt opgenomen. Deze is te vinden op www.burgerberaadhellendoorn.nl.

1.1 Korte samenvatting over wonen in Hellendoorn

De gemeente Hellendoorn is een groene en rustige gemeente in Overijssel. Er wonen ruim **36.000 inwoners in vijf woonplaatsen en meerdere buurtschappen**. Veel mensen wonen hier prettig door de combinatie van natuur, ruimte en sterke sociale samenhang.

Wonen gaat niet alleen over de woning zelf. Het gaat ook over de buurt, voorzieningen, bereikbaarheid, groen en leefbaarheid. Al deze onderdelen samen bepalen hoe fijn het is om ergens te wonen. De leefbaarheid in Hellendoorn is over het algemeen goed. Er is veel groen en weinig overlast. In kleinere dorpen en het buitengebied liggen voorzieningen soms verder weg.



Afbeelding: de gemeente Hellendoorn. Bron: BAG Woonplaatsen



Koop- en huurwoningen

In Hellendoorn zijn **15.194 woningen**.

Deze bestaan voor 73% uit **koopwoningen**. Daarnaast zijn 21% **sociale huurwoningen** (3160 woningen), en 6% overige huurwoningen.

De manier van wonen verschilt per kern. Nijverdal heeft het meest gevarieerde woningaanbod met zowel koop- als huurwoningen en veel voorzieningen. Kleinere dorpen en het buitengebied bestaan vooral uit koopwoningen.



Ontwikkelingen richting 2040

De bevolking vergrijsd en huishoudens worden kleiner. Daardoor is er meer behoefte aan:

- Betaalbare huurwoningen;
- Woningen voor starters;
- Gelijkvloerse woningen en appartementen.

Bij plannen voor de toekomst is het belangrijk om een goede balans te houden tussen wonen, natuur en leefbaarheid.

Hellendoorn in cijfers:

Oppervlakte ca. 13.899 hectare
ca. 5-6% gemeente is bebouwde kom
ca. 20% gemeente is natuur
ca. 210 ha. groen in gemeentelijk beheer
ca. 13.000 bomen binnen bebouwde kom
ca. 2% is bedrijventerrein
ca. 60% buitengebied heeft agrarische functie

Ruim 36.000 inwoners
ca. 15.000 huishoudens
ca. 24% is 65 jaar of ouder
Unieke historie
200-250 verenigingen



2 CIJFERS OVER DE GEMEENTE HELLENDOORN

- Cijfers over heel Nederland vind je meer informatie [op de website van de rijksoverheid](#).
- Op de website [allegcijfers.nl](#) vind je veel informatie over de inwoners van de gemeente Hellendoorn.
- De gemeente Hellendoorn werkt aan een omgevingsvisie richting 2040. In dat proces is veel informatie verzameld over hoe Hellendoorn er nu uit ziet en welke ontwikkelingen belangrijk zijn voor de toekomst. Daarvoor is 'de Wiki van Hellendoorn' samengesteld. De Wiki kan gezien worden als een objectieve beschrijving van Hellendoorn anno 2025. Het document bestaat uit 50 pagina's. Daarom is niet het hele document hier opgenomen. [Je kunt hier het hele document online terugvinden](#).

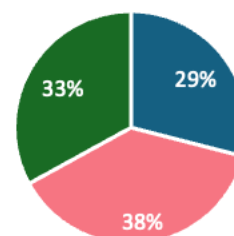
Volgens de Stichting Atlas voor Gemeenten is Hellendoorn op dit moment de gelukkigste gemeente van Nederland (zie bijvoorbeeld: <https://www.oost.nl/nieuws/269059/op-zoek-naar-geluk-ga-in-deventer-of-hellendoorn-wonen>). Deze uitspraak is misschien niet helemaal serieus te nemen, maar het zegt wel iets over de brede welvaart die inwoners in onze gemeente ervaren. Tegelijkertijd zien we ook dat in Hellendoorn de leefbaarheid en het voorzieningenniveau op sommige plekken/in sommige kernen onder druk komt te staan.

2.1 Huishoudens

Er zijn 14.965 huishoudens. De huishoudens zijn relatief groot: ze bestaan **gemiddeld uit 2,4 personen**.

Ter vergelijking: Landelijk is dit 2,16 personen per huishouden.

- 29% van de huishoudens bestaat uit één persoon.
- In 38% van de huishoudens zijn kinderen aanwezig.
- De overige 33% van de huishoudens is meerpersoons, maar heeft geen inwonende kinderen.



De samenstelling van huishoudens verandert:

- Er komen meer **éénpersoonshuishoudens**;
- Mensen blijven langer zelfstandig wonen;
- Gezinnen worden gemiddeld kleiner.

Deze veranderingen hebben invloed op het type woningen dat nodig is.

- éénpersoonshuishoudens
- met kinderen
- meerpersoons zonder kinderen

Alle huishoudens Hellendoorn	2024	2030	%	2040	%	2050	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	1.310	1.360	4%	1.160	-11%	1.100	-16%
Gezinnen	5.590	5.330	-5%	5.250	-6%	5.310	-5%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	1.350	1.300	-4%	1.510	12%	1.470	9%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	4.240	4.190	-1%	3.910	-8%	3.580	-16%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	2.510	3.150	25%	3.980	59%	4.370	74%
Overig	60	70	17%	80	33%	70	17%
Totaal	15.050	15.400	2%	15.880	6%	15.890	6%

Bron: Primos huishoudensprognose (2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op tientallen

Waarvan...	2024	2030	%	2040	%	2050	%
75 tot 84 jaar	1.930	2.370	23%	2.630	36%	2.660	38%
85 jaar en ouder	580	780	34%	1.350	133%	1.710	195%

Bron: Primos huishoudensprognose (2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op tientallen

Afbeelding uit de wiki van Hellendoorn, pagina 29.



2.2 Bevolkingsdichtheid

Bevolkingsdichtheid is het gemiddelde aantal mensen dat in een bepaald gebied woont. Het geeft aan hoe druk bevolkt een gebied is. Een hoge dichtheid betekent veel mensen op een kleine oppervlakte, een lage dichtheid betekent veel ruimte per persoon.

De bevolkingsdichtheid van de gemeente Hellendoorn is **263 inwoners per vierkante kilometer**.

Ter vergelijking wat voorbeelden van bevolkingsdichtheid:

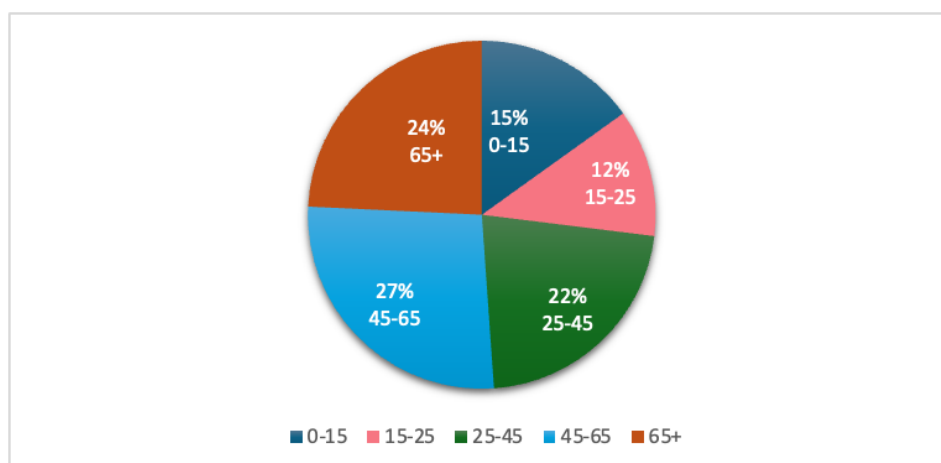
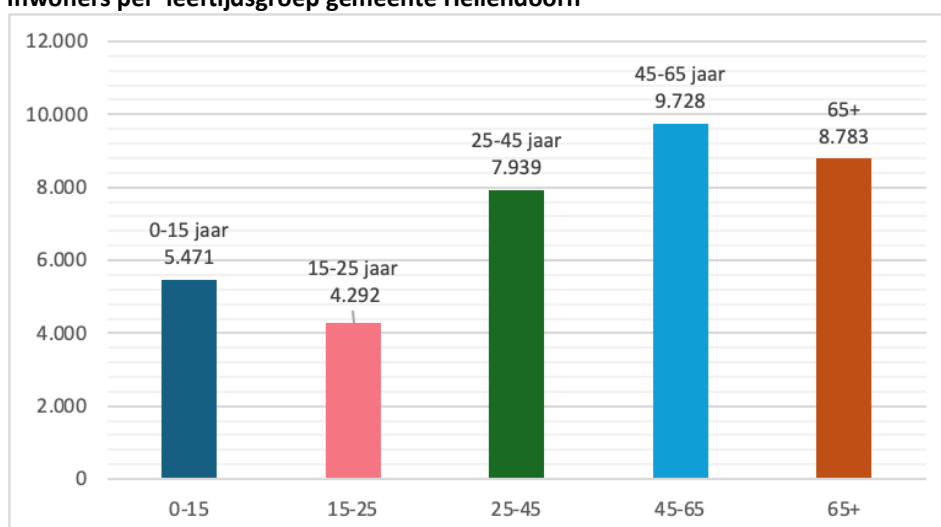
- Gemeente Zwolle: 1207 inwoners per vierkante kilometer.
- Gemeente Enschede: 1155 inwoners per vierkante kilometer.
- Provincie Overijssel: 350 inwoners per vierkante kilometer.
- Heel Nederland: 536 inwoners per vierkante kilometer.

2.3 Leeftijdsopbouw

Het aantal inwoners in de gemeente Hellendoorn is **36.351 inwoners** per 1 januari 2026.

Het aantal is gestegen met 828 inwoners gestegen sinds 1996 (dat is een kleine groei van 2,33% in 20 jaar).

Inwoners per leeftijdsgroep gemeente Hellendoorn



Inwoners per leeftijdsgroep op 1 januari 2026. Bron: [Allecijfers.nl](https://allecijfers.nl)

Nog een wat meer gedetailleerde tabel over de bevolkingsopbouw van de gemeente Hellendoorn is ook te vinden op [Kennispunt Twente](https:// Kennispunt Twente)

JONGEREN

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) telde Nederland op 1 januari 2024 ongeveer 4.916.199 inwoners jonger dan 25 jaar, wat neerkomt op 27% van de totale bevolking.

In Hellendoorn zijn er net iets meer jongeren, namelijk **27,3%** van de bevolking.

Starters op de woningmarkt zijn in de gemeente Hellendoorn, net als op andere plekken in Nederland, vooral opzoek naar een betaalbare koop- of huurwoning.



GEZINNEN wonen in Hellendoorn vaak in **koopwoningen**, zoals rijwoningen of twee-onder-een-kapwoningen. Belangrijke punten voor gezinnen zijn:

- Ruimte in en om de woning;
- Veilige woonwijken;
- Scholen en speelplekken in de buurt.

OUDEREN

Ongeveer **24% van de inwoners is 65 jaar of ouder**. Landelijk ligt dit percentage op 20,8%.

Veel ouderen wonen in een koopwoning waar zij al lang wonen. Tegelijkertijd groeit de vraag naar gelijkvloerse woningen, appartementen en woningen dichtbij voorzieningen en zorg. Voor ouderen zijn zowel huur- als koopwoningen belangrijk. Niet iedereen wil of kan verhuizen naar een koopwoning. Een gevarieerd woningaanbod helpt inwoners om binnen de gemeente te kunnen blijven wonen.

In de gemeente Hellendoorn zal het aantal ouderen naar verwachting flink gaan toenemen. Er is daarbij sprake van dubbele vergrijzing. Het aantal 75-plussers en 85-plussers binnen de groep ouderen neemt toe.

3 DE WOONOMGEVING IN HELLENDOORN

Beeld: Hoe aantrekkelijk vind je jouw wijk om in te wonen? (Resultaat vragenlijst inwoners)

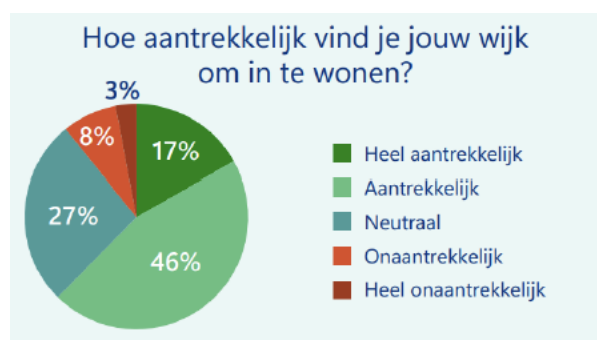
Ongeveer 20% van de gemeente Hellendoorn bestaat uit natuur en een groot deel uit buitengebied. De gemeente heeft vijf woonplaatsen: **Hellendoorn, Nijverdal, Daarle, Daarlerveen en Haarle**, aangevuld met meerdere buurtschappen.

Wat verstaan we onder wonen en woonomgeving?

Met *wonen* bedoelen we niet alleen de woning zelf. Het gaat ook over:

- De buurt en de wijk;
- Groen en natuur in de omgeving;
- Voorzieningen zoals winkels, scholen en zorg;
- Bereikbaarheid en verkeer;
- Veiligheid en leefbaarheid.

Alles bij elkaar bepaalt dit hoe prettig het is om ergens te wonen.



Een belangrijk kenmerk van wonen in Hellendoorn is de **nabijheid van groen en natuur**. Veel woonwijken liggen dicht bij bossen, heide, beekdalen of open landschap. De Sallandse Heuvelrug en de rivier de Regge spelen hierin een grote rol. Binnen de bebouwde kom staan ongeveer **13.000 bomen**. Daarnaast beheert de gemeente circa **210 hectare groen**.

De meeste dorpen en wijken in Hellendoorn hebben een **dorpse schaal**. Dat betekent dat er relatief weinig hoogbouw is, rustige woonstraten, veel eengezinswoningen en verzichtelijke buurten. In het buitengebied wonen mensen vaak ruimer, met grotere afstanden tussen woningen. Dit zorgt voor rust, maar betekent ook dat voorzieningen soms verder weg liggen.

Wonen, werken en recreatie

Veel inwoners werken (deels) buiten de gemeente. Dankzij goede verbindingen met omliggende steden is dat goed mogelijk. Tegelijkertijd biedt de gemeente zelf werkgelegenheid, onder andere in de logistiek, dienstverlening en toerisme.

Recreatie speelt ook een rol in de woonomgeving. Toerisme zorgt voor levendigheid, maar vraagt ook aandacht voor balans tussen wonen, natuur en bereikbaarheid.



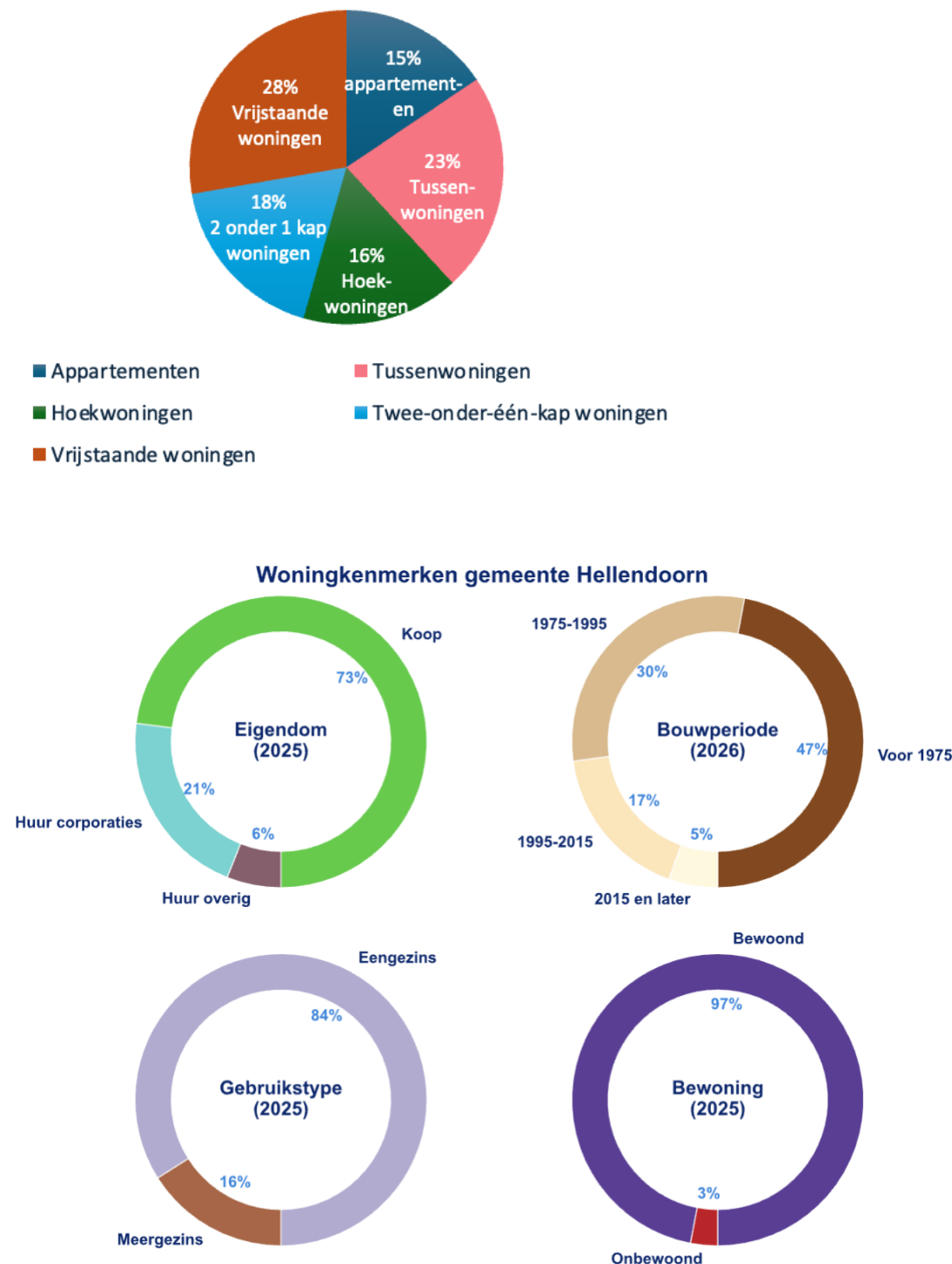
4 DE WONINGVOORRAAD EN WONINGBEHOEFTE

De woningvoorraad bestaat uit alle woningen in de gemeente: koopwoningen en huurwoningen, in verschillende vormen en prijsklassen. In de gemeente Hellendoorn gaat het vooral om **grondgebonden woningen**, zoals eengezinswoningen. Appartementen komen vooral voor in de grotere kernen, met name in Nijverdal. Er zijn **15.194 woningen in de gemeente Hellendoorn**.

4.1 Woningkenmerken

De woningen verschillen in leeftijd. Er zijn oudere woningen in historische dorpskernen, maar ook nieuwere wijken die na de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd. De kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed.

Kenmerken van de 15.194 woningen in de gemeente Hellendoorn. Bron: [Allecijfers.nl](https://allecijfers.nl)



Regionale data, woningkenmerken voor de gemeente Hellendoorn, AlleCijfers.nl, 31 januari 2026.



4.2 Koopwoningen en Huurwoningen

4.2.1 Meer informatie over koopwoningen

Een groot deel van de woningen in Hellendoorn is een **koopwoning**. Dit past bij het landelijke en dorps karakter van de gemeente.

Kenmerken van koopwoningen in Hellendoorn:

- Veel eengezinswoningen met tuin;
- Relatief veel ruimte in en om de woning;
- Zowel oudere als nieuwere koopwoningen;
- Koopwoningen in dorpen én in het buitengebied.

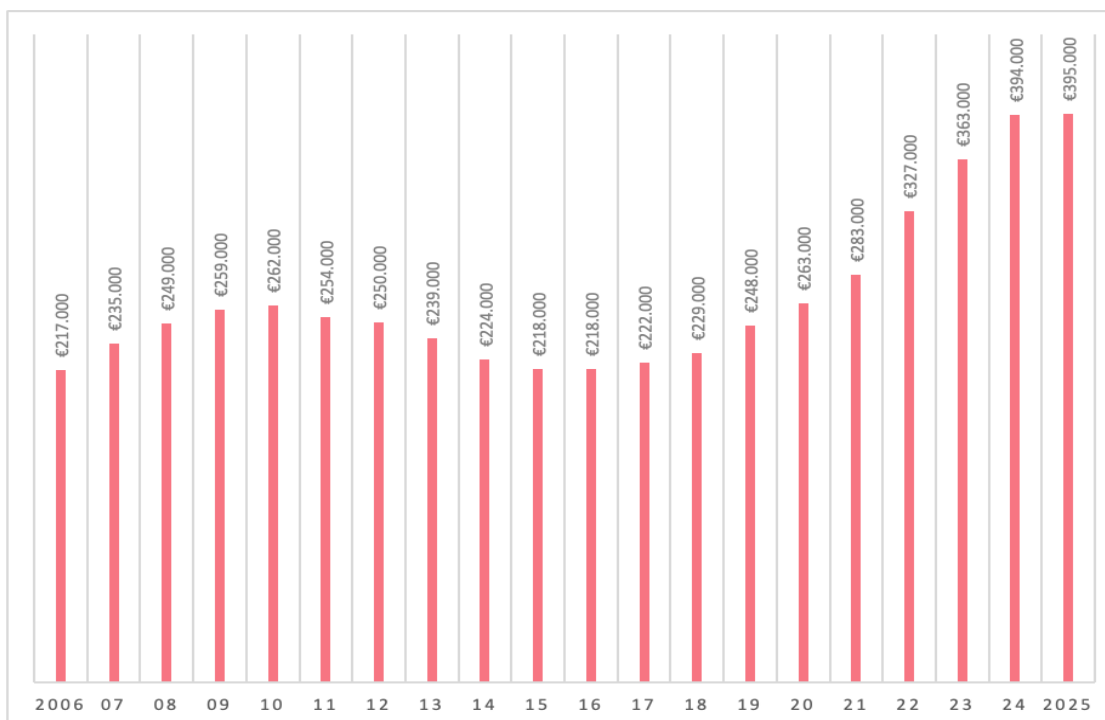
Voor veel inwoners biedt een koopwoning stabiliteit en de mogelijkheid om lang in dezelfde buurt te blijven wonen. Tegelijkertijd zijn koopwoningen de afgelopen jaren duurder geworden, wat het voor starters lastiger kan maken om een eerste woning te kopen.

Wat cijfers op een rij wat betreft de koopmarkt in 2025:

- Aantal verkochte woningen: 386
- Gemiddelde Koopsom : €425.000
- Gemiddeld aantal dagen te koop: 28 dagen
- Gemiddeld verschil tussen vraagprijs en koopprijs: 2 % boven vraagprijs

Een aantal getallen op een rij van het zoekgedrag naar een woning:

- Aantal serieuze zoekers in de afgelopen 4 maanden: 635 personen
- Aantal woningen en appartementen te koop in de afgelopen 4 maanden: 21
- Aantal woningen en appartementen verkocht in de afgelopen 4 maanden: 19



Bovenstaande grafiek toont de gemiddelde WOZ woningwaarde per jaar in de gemeente Hellendoorn. Bron: [Allecijfers.nl](https://allecijfers.nl)



4.2.2 Huurwoningen

Naast koopwoningen zijn er natuurlijk ook **huurwoningen** in de gemeente. Het gaat hierbij om:

- Sociale huurwoningen;
- Middenhuur;
- Vrije sector huurwoningen.

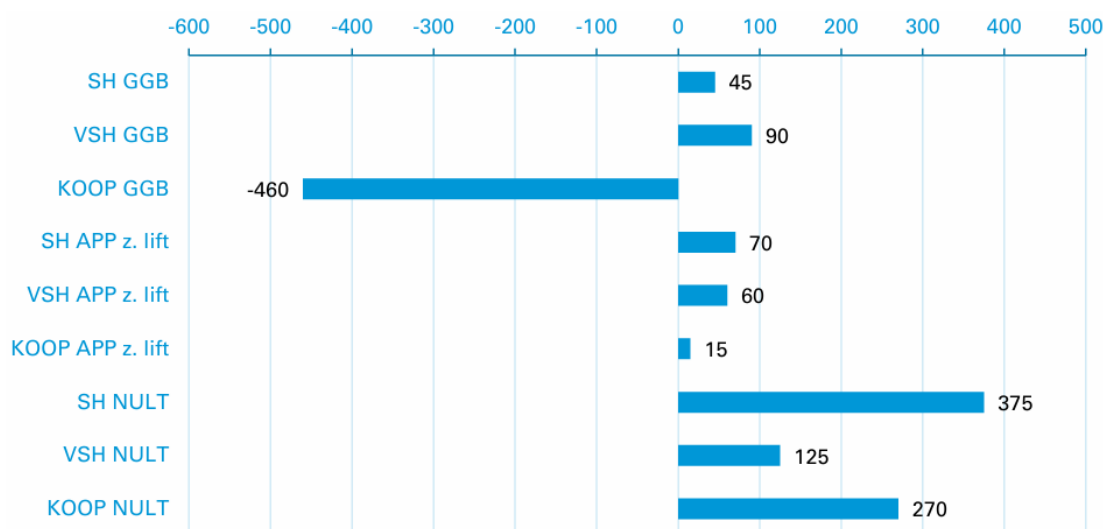
Huurwoningen zijn vooral te vinden in de grotere kernen en in wijken met een hogere woningdichtheid (dus plekken waar veel woningen dicht op elkaar staan). Sociale huurwoningen zijn belangrijk voor starter, alleenstaanden, ouderen en mensen met een lager of middeninkomen.

	2024	2025
Actief woningzoekenden	6.478	6.815
Aantal verhuringen	192	217
Inschrijftijd	7,2	8,3
Reactiegraad	288	374

Tabel: Aantal actief woningzoekenden naar leeftijd in 2024 en 2025. Bron: Woninghuren.nl, 2026; bewerking door RIGO

4.3 Woningbehoefte

In de tabel hieronder staat de woningbehoefte (hoeveel huizen mensen nodig hebben) op hoofdlijnen in periode 2025 tot 2033 in de gemeente Hellendoorn volgens basis- en ambitie scenario* naar gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag.



Bron: Primos2024, WoOn2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022), Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen. *Tot 2033 zijn de uitkomsten van het basis- en ambitie scenario aan elkaar gelijk.

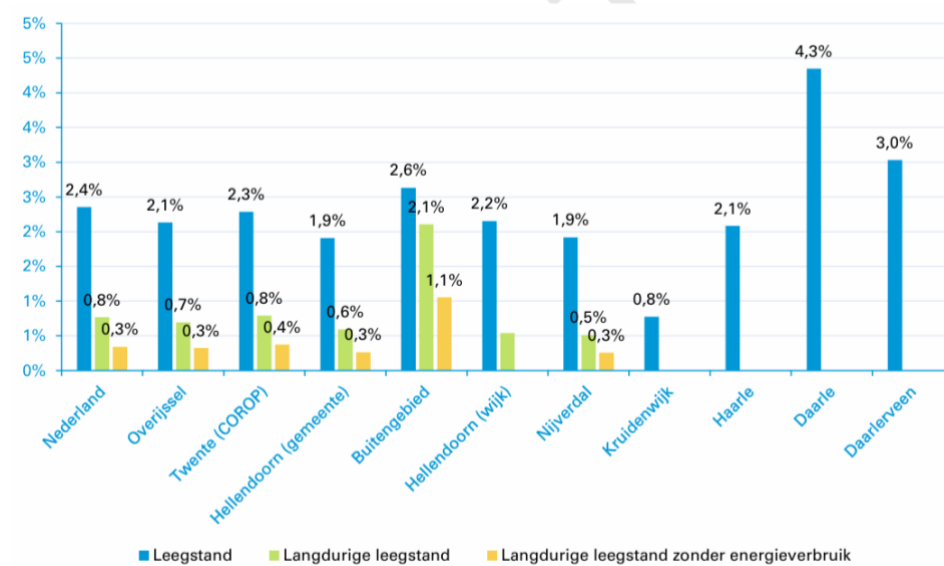
4.4 Leegstand

0,6% van de Hellendoornse woningvoorraad stond op 1 januari 2025 langdurig administratief

Op basis van de Leegstandsmonitor van het CBS is in beeld gebracht welk deel van de woningvoorraad in de gemeente Hellendoorn op 1 januari 2025 leegstond. Daarbij is leegstand op verschillende wijzen onderscheiden. Allereerst is op basis van BRP- en WOZ- gegevens bepaald of er een gebruiker van een woonadres is. Wanneer dit niet het geval is, wordt de woning als leegstaand gekenmerkt. Dit was in de gemeente Hellendoorn bij 290 woningen het geval (1,9%). In heel Nederland lag dat percentage hoger met



2,4%. Ook in vergelijking met de provincie Overijssel (2,1%) en de COROP-regio Twente (2,3%) kent Hellendoorn een relatief lage totale leegstand.

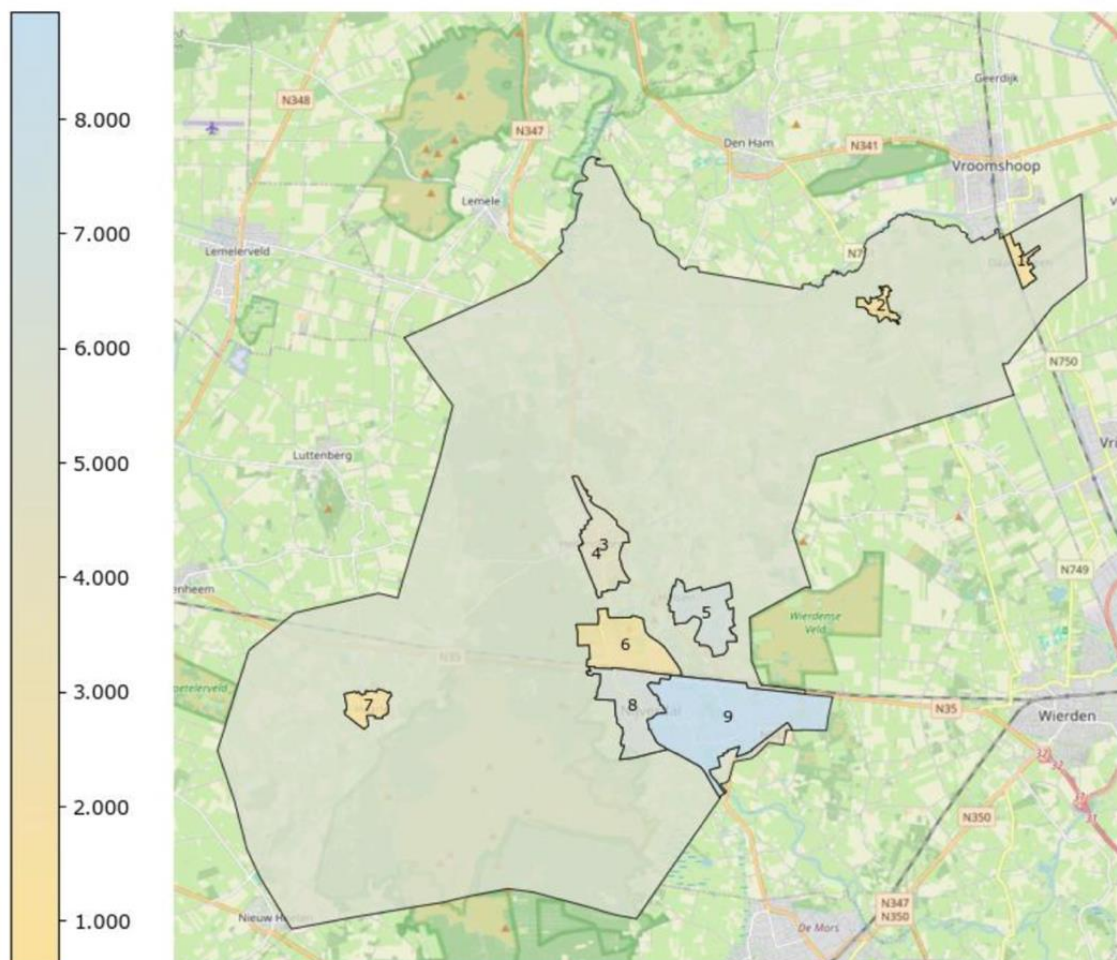


Bron: CBS Leegstandsmonitor (2025), bewerking Stec Groep (2025).



5 WONEN IN DE VERSCHILLENDE KERNEN

De manier van wonen verschilt per kern. Hieronder staat per kern een korte beschrijving.



Kaart van de gemeente Hellendoorn met het aantal inwoners per wijk in 2025, AlleCijfers.nl.
© Kaartdata van het CBS & ESRI Nederland, kaartachtergrond van OpenStreetMap.

5.1 HELLENDOORN

Hellendoorn is een dorp aan de Sallandse Heuvelrug met ongeveer **6.500 inwoners**. Het begon als een agrarisch dorp en groeide in de 19e eeuw door handel en de textielindustrie in Nijverdal. Het dorp heeft veel voorzieningen, zoals scholen, sportclubs, zorg en winkels. Ook ligt hier het Avonturenpark Hellendoorn.

- Relatief veel koopwoningen;
- Huurwoningen vooral rondom het centrum;
- Voorzieningen op loop- of fietsafstand.

5.2 NIJVERDAL

Nijverdal ontstond in de 19e eeuw door de textielindustrie, vooral door de komst van Ten Cate. Hierdoor groeide het dorp snel en kwamen er veel arbeiders wonen. Nu is Nijverdal met ongeveer **25.000 inwoners** het grootste dorp van de gemeente. Het is het economische en culturele centrum. Het dorp heeft veel voorzieningen, is goed bereikbaar en ligt dicht bij natuur, zoals de Sallandse Heuvelrug. Daardoor is het een fijne plek om te wonen en te bezoeken voor jong en oud. Het heeft het meest **gevarieerde woningaanbod**.

- Zowel veel koop- als huurwoningen;
- Appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen;
- Meeste sociale huurwoningen van de gemeente;
- Woningen dichtbij winkels, zorg en openbaar vervoer.



5.3 DAARLE

Daarle is een klein esdorp dat is ontstaan als agrarisch dorp. Het groeide vooral in de 19e en 20e eeuw en bleef klein doordat er geen grote fabrieken kwamen. Er wonen nu ongeveer **1.500 mensen**. Veel inwoners werken in de landbouw of in omliggende plaatsen. Het dorp heeft een rustig en landelijk karakter, met basisvoorzieningen zoals een school, dorps huis, verenigingen en een paar winkels.

- Veel eengezinswoningen;
- Weinig appartementen;
- Rustig en landelijk karakter.

5.4 DAARLERVEEN

Daarlerveen is een lintdorp in het noordoosten van de gemeente, vlak bij Vroomshoop. Het ontstond in de 19e eeuw langs het kanaal door de turfwinning. Later werd het dorp meer agrarisch. Het gebied is open en vlak, met rechte wegen en percelen. Er wonen ongeveer **1.200 mensen**. Het dorp heeft basisvoorzieningen zoals een school, sportverenigingen, een Kulturhus en een treinstation. Daarlerveen heeft een overzichtelijke woningvoorraad.

- Combinatie van koop- en huurwoningen;
- Veel grondgebonden woningen;
- Voorzieningen zoals school en Kulturhus dichtbij.

5.5 HAARLE

Haarle is een agrarisch dorp dat in de vroege middeleeuwen is ontstaan. Het ligt bij de Sprengenberg en Haarderberg en heeft ongeveer **2.100 inwoners**. Het dorp is gegroeid door de landbouw, maar heeft zijn landelijke sfeer behouden.

Hoewel het bestuurlijk bij Twente hoort, ligt Haarle in Salland en heeft het daar sterke banden mee. Het is een fijne plek voor mensen die van rust en natuur houden. Haarle is een dorp met een sterk landelijk karakter.

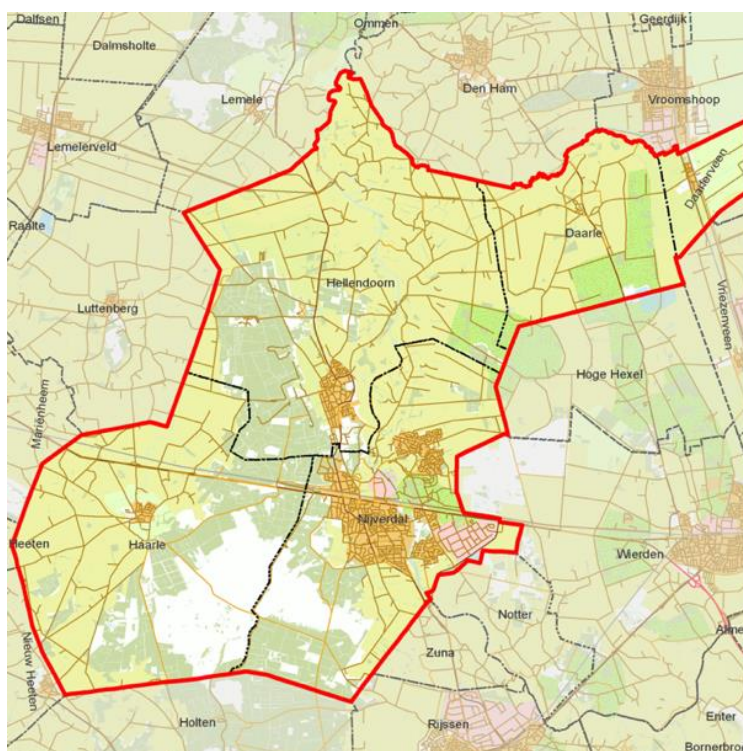
- Veel koopwoningen (zo'n 84% van de woningen);
- Wonen dichtbij natuur en buitengebied.

5.6 BUITENGEBIED EN BUURTSCHAPPEN

De buurtschappen Marle, Egede, Hancate, Eelen en Rhaan zijn kleine, landelijke gebieden met een sterke band met elkaar en de landbouw. Ze hebben een lange geschiedenis van samenwerking, al sinds de middeleeuwen.

Vandaag werken Egede, Hancate, Eelen en Rhaan samen om het gebied leefbaar te houden voor ongeveer **780 inwoners**. In het buitengebied en de buurtschappen wonen mensen vooral in **koopwoningen**.

- Woningen liggen verspreid;
- Veel voormalige boerderijen;
- Weinig tot geen huurwoningen;
- Rust en ruimte, maar grotere afstand tot voorzieningen.





6 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid gaat over hoe prettig en veilig mensen hun woonomgeving ervaren. Het gaat niet alleen om de woning zelf, maar ook om bijvoorbeeld de buurt, contact tussen inwoners, groen, veiligheid en rust.

De gemeente Hellendoorn scoort als geheel **goed** op [de Leefbarometer](#). Dit is een landelijke meetlat die kijkt naar de leefbaarheid van wijken en buurten. De Sterke punten zijn veel groen en natuur, relatief weinig overlast en veilige woonwijken. Een aandachtspunt is het **voorzieningenniveau**. In kleinere dorpen en het buitengebied liggen winkels, zorg en openbaar vervoer soms verder weg.

Zowel koop- als huurwoningen spelen een rol in de leefbaarheid van buurten. In buurten met veel **koopwoningen** wonen mensen vaak langer op dezelfde plek. **Huurwoningen** zorgen voor doorstroming en bieden plek aan verschillende doelgroepen. Een goede mix van koop en huur draagt bij aan een evenwichtige en leefbare wijk.

6.1 Voorzieningen en bereikbaarheid

Voorzieningen in de buurt maken het dagelijks leven makkelijker. Ze zijn belangrijk voor zelfstandigheid, de ontmoeting tussen bewoners en gezondheid en welzijn.

De afstand tot voorzieningen kan invloed hebben op de keuze tussen koop en huur:

- Appartementen en huurwoningen liggen vaak dicht bij voorzieningen;
- Koopwoningen liggen vaker in rustige woonwijken of het buitengebied.

Dit is belangrijk bij het ouder worden of als mensen minder mobiel zijn.

In de grotere kernen, vooral in **Nijverdal en Hellendoorn**, zijn veel voorzieningen aanwezig zoals supermarkten en winkels, basisscholen en middelbare scholen en huisartsen, apotheken en andere zorg.

In kleinere dorpen zijn minder voorzieningen. Bewoners zijn daar vaker aangewezen op omliggende kernen.

Hellendoorn is goed bereikbaar met de auto en fiets. Er zijn goede verbindingen via de N35, veel fietspaden; en een fietssnelweg (F35). Openbaar vervoer is aanwezig, maar minder frequent in kleinere kernen en het buitengebied. In **Nijverdal en Daarlerveen** zijn treinstations.

7 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE INVLOED HEBBEN OP WONEN

In het koersdocument Hellendoorn 2040, waarvan in hoofdstuk 8 een samenvatting is opgenomen is hier nog meer over te vinden.

VERGRIJZING

De bevolking van Hellendoorn vergrijsst. Dat betekent dat het aantal ouderen toeneemt, vooral het aantal **75-plussers**. Er komen steeds meer **eenpersoonshuishoudens**. Dit geldt zowel voor jongeren als voor ouderen.

DRUK OP DE RUIMTE

In Nederland neemt de druk op de ruimte toe. Ook in Hellendoorn is ruimte niet onbeperkt.

Dit betekent:

- Zorgvuldig omgaan met nieuwe woningbouw;
- Balans tussen wonen, natuur en landbouw;
- Keuzes maken over waar gebouwd wordt.

THUISWERKEN EN BEREIKBAARHEID

Thuiswerken komt vaker voor dan vroeger. Daardoor wordt de woonomgeving nog belangrijker.

Voor inwoners betekent dit:

- Meer tijd in en rond de woning;
- Behoeft aan rustige woonplekken;
- Goede digitale bereikbaarheid.

KOOP- en HUURMARKT

De vraag naar woningen is groot, zowel in de **koopmarkt** als in de **huurmarkt**. Zie ook hoofdstuk 4.

- Koopwoningen zijn duurder geworden;
- Wachtlijden voor huurwoningen zijn toegenomen;
- Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt.



8 SAMENVATTING KOERSDOCUMENT HELLENDOORN 2040

Deze samenvatting is geschreven voor het informatieboekje van het Burgerberaad Hellendoorn. De tekst is korter dan het originele document en gaat vooral in op de onderdelen die over wonen gaan. [Je kunt hier het hele document online bekijken.](#)

8.1 Inleiding

8.1.1 Koersbepalen –plan voor de hele omgeving – concreet uitwerken

Het **KOERSDOCUMENT HELLENDOORN 2040** beschrijft de **richting en ambities** van de gemeente. Het is een eerste stap naar *wat willen we bereiken?*

Op basis van dit document werkt de gemeente aan een **omgevingsvisie voor 2040**. Hierin wordt het Koersdocument verder breed uitgewerkt voor de hele leefomgeving. Denk dan aan wonen, werken, natuur en verkeer. Het uitwerken doet de gemeente samen met inwoners. Aan dit plan wordt op dit moment gewerkt.

Het Burgerberaad gaat verder in op het onderwerp wonen. De uitkomsten hiervan worden gebruikt voor **het volkshuisvestingsprogramma**. In een volkshuisvestingsprogramma staat welke woningen er komen, voor wie, waar en wanneer. Met het maken van het nieuwe volkshuisvestingprogramma wordt gewacht tot het Burgerberaad is afgerond.

Een beetje technisch: Koersdocument 2040, omgevingsvisie, volkshuisvestingprogramma. Hoe zit dat? En waarom is het belangrijk?

Alle uitkomsten van het Burgerberaad zullen volgens het 'pas toe of leg uit' principe worden overgenomen. Dat is toegezegd door de gemeenteraad. Dat betekent dat de uitkomsten of worden overgenomen of goed wordt uitgelegd als dat met delen niet kan.

*De uitkomsten van het Burgerberaad worden gebruikt bij het maken van het **volkshuisvestingsprogramma**.*

Passen de voorstellen uit het Burgerberaad binnen het Koersdocument/de omgevingsvisie? Dan worden deze in ieder geval in het volkshuisvestingprogramma overgenomen (dat is de 'pas toe').

8.1.2 Centrale vraag koersdocument 2040

Het **KOERSDOCUMENT HELLENDOORN 2040** is gemaakt samen met inwoners, ondernemers en organisaties. De centrale vraag was:

Hoe zorgen we ervoor dat Hellendoorn ook in 2040 een fijne plek is om te wonen, werken en leven?



Afbeelding: Aan welke zaken moet de gemeente vooral werken? (Resultaat vragenlijst inwoners)



8.2 Hellendoorn nu: een sterke basis

Door onze ligging en onze geschiedenis is Hellendoorn een gemeente met veel bijzondere kwaliteiten. Volgens de inwoners en ondernemers is Hellendoorn een gezellige, vriendelijke gemeente met nuchtere, betrokken en sportieve inwoners. De gemeenschap kenmerkt zich door noaberschap, rijke tradities, humor en trots op de eigen taal en cultuur. Dat uit zich bijvoorbeeld in de zorg voor elkaar en de diverse evenementen die inwoners en ondernemers met elkaar organiseren.

Hellendoorn scoort hoog op **geluk en brede welvaart**. En zo blijkt ook uit e [Monitor Brede Welvaart 2024](#) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dat betekent dat mensen zich hier over het algemeen gezond, veilig en verbonden voelen. Deze sterke punten wil de gemeente **behouden**, ook in de toekomst. Tegelijkertijd staat deze sterke basis onder druk. Er zijn meerdere problemen, zoals **te weinig woningen**, **vergrijzing** (meer ouderen), jongeren die moeilijk een woning vinden en voorzieningen die verdwijnen of kleiner worden. Als er niets gebeurt, kunnen dorpen minder leefbaar worden. Daarom vindt de gemeente dat **verandering nodig is**.

8.3 De missie richting 2040

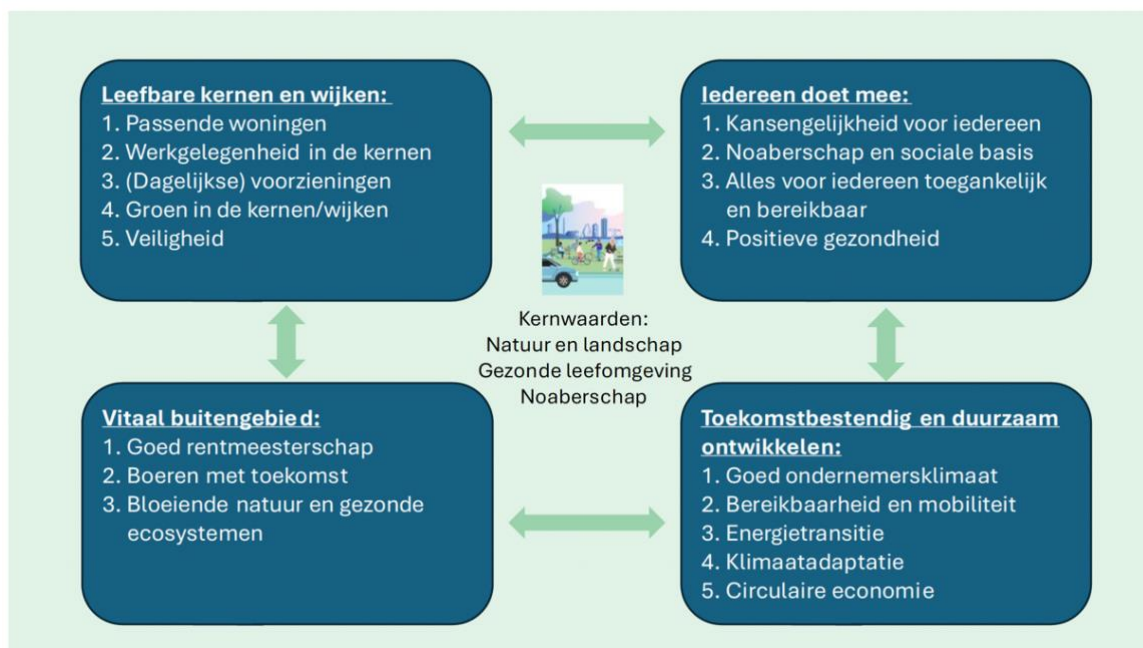
De gemeente heeft één duidelijke missie:

In 2040 is Hellendoorn een fijne plek waar mensen graag wonen, werken en leven.

Daarbij horen drie kernwaarden:

1. **Natuur en landschap** zijn belangrijk
2. **Gezond wonen en leven** staat centraal
3. **Noaberschap en verbondenheid** blijven sterk

Deze kernwaarden zijn de basis voor alle keuzes die de gemeente maakt.



Afbeelding: De toekomst van Hellendoorn: Een missie, drie kernwaarden, 4 strategische opgaven en 17 ontwikkelingen

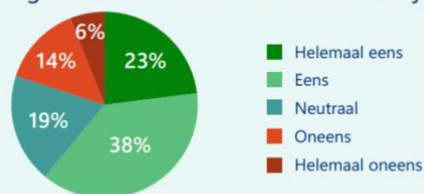
8.4 Groei: niet groter, maar sterker

De gemeente kiest bewust voor **groei van het aantal inwoners**. Dat klinkt spannend, maar het doel is duidelijk: Groei is nodig om Hellendoorn leefbaar te houden. Zonder groei:

- Verdwijnen voorzieningen
- Vertrekken jongeren
- Verzwakt het dorpsleven

Groei is dus geen doel op zich, maar een **middel**.

Stelling: In elke wijk moeten meer woningen gebouwd worden om leefbaar te blijven



Afbeelding uit Koersdocument. Resultaat vragenlijst inwoners.



8.5 Wonen: de kern van de koers, waarom wonen zo belangrijk is

Wonen is de basis van alles. Zonder goede woningen:

- Kunnen jongeren geen toekomst opbouwen
- Blijven ouderen in te grote huizen wonen
- Ontstaan er minder ontmoetingen in de buurt

Daarom staat **wonen centraal** in het koersdocument.

Stel dat er meer inwoners in de wijk komen, maak je je dan ergens zorgen over?



Beeld: Meer inwoners, waar maak je je dan zorgen over (resultaat vragenlijst inwoners)

8.5.1 Hoeveel woningen komen erbij?

Ambitie 1: We gaan tot 2050 5.000 woningen bouwen

De gemeente wil tot **2050 in totaal 5.000 woningen bouwen**.

- Minimaal **3.000 woningen vóór 2040**
- Nog **2.000 woningen tussen 2040 en 2050**

Deze woningen zijn nodig voor:

- Inwoners van Hellendoorn
- Én deels voor mensen uit de regio

Te realiseren woningen		Tot 2040	2040-2050	Totaal
1	Eigen behoefte tot 2033 (Routekaart)	1.000		
2	Eigen behoefte 2033-2040	500-1.000		
3	Regionale behoefte tot 2040	1.000-1.500		
4	Eigen en regionale behoefte na 2040		2.000	
		3.000	2.000	5.000

Toelichting uit het koersdocument:

In de periode tot 2040 willen we minimaal 3.000 woningen realiseren om het woningtekort op te lossen, verdere vershraling van het voorzieningenniveau te voorkomen en een gezonde bevolkingsopbouw in de gemeente te borgen.

De komende jaren moeten we flinke stappen zetten om dit waar te maken. In de 'Routekaart versnelling woningbouw' hebben we aangegeven hoe en waar we de eerste 1.000 woningen daarvan realiseren. Deze woningen worden gebouwd om in de eigen behoefte te voorzien. Ze moeten gerealiseerd zijn vóór 2033. In de periode 2033-2040 willen we ook 2.000 woningen realiseren. Die zijn bedoeld voor zowel de lokale als de regionale behoefte. In de periode 2040-2050 komen daar nog eens 2.000 woningen bij.

Het tempo en het volume van de nieuwbouw na 2040 zijn deels afhankelijk van de vraag en het tempo van de schaa sprong van Twente. Met deze ambitie nemen we ook een deel van de regionale groeiambitie voor onze rekening. We bouwen dus alleen voor onze eigen inwoners, maar ook voor inwoners uit de regio en nieuwkomers.

8.5.2 Waar worden de woningen gebouwd?

Ambitie 2: We bouwen de woningen zoveel mogelijk binnen de dorpscontouren en in iedere kern

De gemeente kiest vooral voor bouwen:

- In alle dorpen
- Binnen of direct naast bestaande kernen
- Zo min mogelijk in het open buitengebied



Alleen als het echt nodig is, wordt er buiten de dorpen gebouwd. Daarbij kijkt de gemeente goed naar **water, bodem en natuur**.



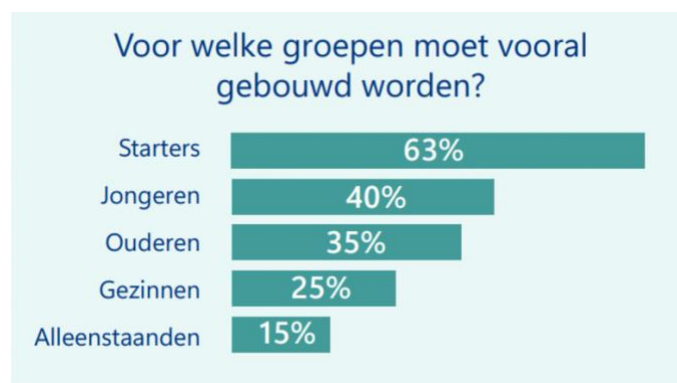
Afbeelding uit Koersdocument. Resultaat vragenlijst inwoners.

Ambitie 3: Bij uitbreiding bouwen we zoveel mogelijk rond of aansluitend op de bestaande kernen

Toelichting uit het koersdocument: Om voldoende woningen te realiseren, is ook nieuwbouw buiten de bestaande kernen noodzakelijk. We streven er daarbij naar de nieuwbouw zoveel mogelijk rond of aansluitend op de bestaande kernen te realiseren. Zo proberen we de impact van de woningbouwopgave op het buitengebied tot een minimum te beperken.

8.5.3 Voor wie worden de woningen gebouwd?

Ambitie 4: We realiseren een thuis voor iedereen



Afbeelding uit koersdocument: Voor welke groepen moet vooral gebouwd worden? (Resultaat vragenlijst inwoners)

Er zijn te weinig sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De gemeente wil een **mix van bewoners**, zodat jong en oud samen in de dorpen wonen.

Toelichting uit het Koersdocument:

Nu en in de toekomst is Hellendoorn aantrekkelijk voor mensen die ruimte, rust en verbondenheid zoeken, maar ook waarde hechten aan duurzaamheid, gezondheid en samenleven. Dat geldt voor jonge gezinnen, ouderen, thuiswerkers en vernieuwende ondernemers – mensen die willen bijdragen aan een vitale, groene en zorgzame leefomgeving.

Binnen de gemeente is op dit moment vooral een tekort aan betaalbare woningen voor starters, jongeren en ouderen die willen doorstromen naar een kleinere woning. Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang. Daarom richten we ons de komende jaren bij de woningbouwprogrammering primair op het creëren van woonruimte voor deze groepen.



Daarnaast willen we ook bouwen voor inwoners van buiten de gemeente. Nieuwe inwoners zijn belangrijk om de leefbaarheid in onze kernen te behouden en te versterken. Zij dragen bij aan een vitale gemeenschap, een goed voorzieningenniveau en een gezonde bevolkingsopbouw.

8.5.4 Wat voor soort woningen?

Volgens inwoners zijn vooral nodig:

- Rijtjeshuizen
- Appartementen
- Levensloopbestendige woningen

Nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor meerdere levensfasen, betaalbaar zijn en passen bij het dorps karakter.



Afbeelding uit Koersdocument: Welke soort woningen zijn het hardst nodig (resultaat vragenlijst inwoners)

8.6 Leefbare kernen en wijken

Een goede woonwijk is meer dan alleen huizen. Een leefbare kern heeft ook:

- Veilige straten
- Groen in de buurt
- Plekken om elkaar te ontmoeten
- Voorzieningen dichtbij

De gemeente wil dat mensen zich **thuis en veilig** voelen in hun buurt.

8.6.1 Groen en gezondheid

Groen is heel belangrijk voor wonen. Groen zorgt voor minder stress, nodigt uit tot bewegen en helpt bij hitte en regen. Daarom wordt bij nieuwbouw **groen en water standaard meegenomen** en klimaatbestendig gebouwd. Ook inwoners worden gestimuleerd om hun **tuin groener** te maken.

8.7 Buitengebied en wonen

Het buitengebied is belangrijk voor landbouw, natuur en recreatie.

Wonen mag hier **niet ten koste van de landbouw** gaan. Daarom ligt de focus op bouwen bij dorpen en blijft het open landschap zoveel mogelijk open. Zo blijft er balans tussen wonen en werken in het buitengebied.

Ambitie 21 uit het Koersdocument: In 2040 is ons buitengebied een vitaal landelijk gebied waar mensen goed kunnen leven, boeren en ondernemers kunnen ondernemen, de natuur tot bloei komt en waar recreanten welkom zijn.



8.8 Samen leven: iedereen doet mee

De gemeente wil dat **iedereen kan meedoen**. Dat betekent:

- Goede bereikbaarheid
- Toegankelijke woningen
- Plekken voor ontmoeting

Wonen is hierbij de basis. Zonder passende woning is meedoen lastig. **Noaberschap** blijft een belangrijke waarde: mensen zorgen voor elkaar, in de straat en in het dorp.

8.9 Veiligheid en bereikbaarheid

Een fijne woonomgeving is ook een **veilige omgeving**. De gemeente werkt daarom aan veilige fietsroutes, goede verlichting en overzichtelijke straten.

Bij nieuwe woonwijken wordt hier vanaf het begin rekening mee gehouden.

8.10 Duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling

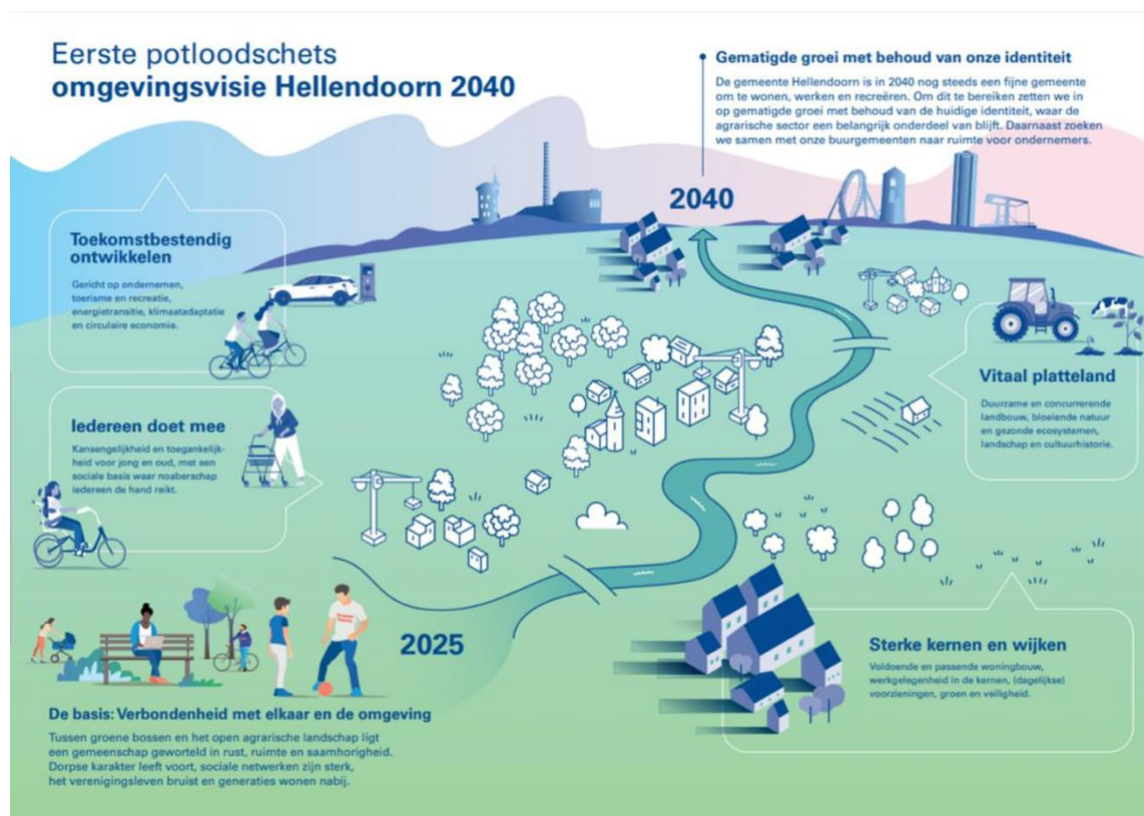
De gemeente kijkt ook naar de lange termijn en duurzame ontwikkeling. Samengevat zegt het koersdocument hierover:

- Bedrijven en toerisme moeten zich duurzaam ontwikkelen.
- Bereikbaarheid (wegen, openbaar vervoer) moet goed blijven.
- Hellendoorn wil in 2050 energieneutraal zijn.
- Er komt aandacht voor klimaat (zoals hitte en wateroverlast).
- Materialen moeten vaker hergebruikt worden (circulaire economie).

Het doel is een duurzame toekomst voor volgende generaties.

8.11 Tot slot: Hellendoorn richting 2040

De koers richting 2040 is duidelijk. Hellendoorn wil groeien, met aandacht voor wonen, in balans met natuur en dorpen en samen met inwoners. Deze koers vormt de basis voor de **definitieve omgevingsvisie**. Daarin wordt uitgewerkt **hoe en waar** plannen worden uitgevoerd.



Afbeelding: Eerste potloodschets van de toekomst van Hellendoorn, bron: Dialoogdocument Hellendoorn 2040, Resultaat van stap 4 van het project Hellendoorn 2040, 8 juli 2025



9 MEER INFORMATIE EN LINKS

Mist er iets? Stuur dan een mail naar info@burgerberaadhellendoorn.nl en we zorgen dat het in [de online bibliotheek](#) van het burgerberaad wordt opgenomen.

9.1 Gemeente Hellendoorn

- [De wiki van Hellendoorn](#), met informatie over allerlei onderwerpen, gemeente Hellendoorn.
- Gemeente Hellendoorn – Wonen en bouwen: <https://www.hellendoorn.nl>
- [Koersdocument Gemeente Hellendoorn 2040](#)
- Woonvisie gemeente Hellendoorn: <https://www.hellendoorn.nl> (zoek op woonvisie)
- [Route naar 1000 woningen, website gemeente Hellendoorn](#)
- [Woningcorporatie Reggewoon](#)
- [Prestatieafspraken Reggewonen/gemeente](#)
- [Het zoekgedrag](#) binnen de gemeente van woningzoekenden op de koopmarkt.
- [Groenbeleidsplan 2025 gemeente Hellendoorn](#)

9.2 Regio/provincie

- [Landelijk woononderzoek en provincie Overijssel](#).
- Website provincie Overijssel over wonen: <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/wonen-en-woningmarkt/>
- [Sallandseheuvrug](#)
- [Wonen in Twente](#)
- [Toekomstbestendige wijken](#), provincie Overijssel, programma Futurebeeing

9.3 Informatie landelijk en/of rijksoverheid

- [Rijksoverheid, onderwerp bouwen en wonen](#)
- [Leefbaarometer.nl](#), online informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken van de rijksoverheid
- Toekomstgericht beleid: www.kennisopenbaarbestuur.nl
- [Waarsaatjegemeente.nl](#). Hier vind je cijfers over alle gemeenten op alle belangrijke beleidsterreinen.
- [Centraal Bureau voor de Statistiek \(CBS\)](#)
- Omgevingswet: <https://www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl>
- Nationale Woon- Bouwagenda www.volkshuisvestingnederland.nl
- Woonzorg ouderen tinyurl.com/wonenenzorgvoorouderen

9.4 Overige inspiratie

- [Wooninfo.nl](#) Stichting !WOON geeft bewoners informatie en advies over huren, kopen, energie, organisatie en participatie.
- Kennisplatform over wonen, [Wonen en woningmarkt – Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio](#)
- Reportage NRC: [Voor jongeren is een eigen woning onbetaalbaar](#)
- [AEDES](#) vereniging van Woningbouwcorporaties
 - Aedes magazine 1/2026, [woonbehoefte van de toekomst](#)
 - Aedes podcastserie [meer dan een huis](#)
- Reportage NRC: [Voor jongeren is een eigen woning onbetaalbaar](#)
- [De grote tiny house podcast](#)
- Podcast hoop 2: [Betaalbare woningen voor iedereen](#)
- Prefab bouwen: [Prefab bouwers in europa](#) (spassio.com)
- [Kennisbank met praktische artikelen](#) en gidsen over modulaire woningen, vergunningen, kosten en meer van ZorgWonenVergelijker: Het onafhankelijke vergelijkingsplatform voor modulaire en zorgwoningen in Nederland.



10 AANVULLING INFORMATIEBOEKJE BURGERBERAAD HELLENDOORN

Aanvullende informatie voor het informatieboekje van het Burgerberaad gemeente Hellendoorn, 20 mei 2026

10.1 Wat is het verschil tussen het Volkshuisvestingsprogramma (waar we in het Burgerberaad over meedenken) en de Omgevingsvisie (Hellendoorn 2040)

In het Burgerberaad werken we samen aan ideeën voor de toekomst van het wonen. De uitkomsten worden overgenomen in het *Volkshuisvestingsprogramma* (vroeger werd dit document de woonvisie genoemd).

In het *Volkshuisvestingsprogramma* staat **wat voor soort woningen** er moeten komen in de gemeente Hellendoorn en **voor wie** deze woningen moeten zijn. Maar ook ideeën over bijvoorbeeld nieuwe vormen van wonen (tiny houses, knarrenhofjes, containerwoningen enzovoorts). Ook gaat het over hoe je zorgt dat woningen betaalbaar blijven. Vroeger was de naam van dit document de woonvisie. Het gaat dus echt over wonen en woningen. Jullie voorstellen voor het Volkshuisvestingsprogramma worden heel serieus genomen door de gemeente. De uitkomsten van het Burgerberaad zullen waar mogelijk worden verwerkt in dit Volkshuisvestingsprogramma. Het is een actiedocument voor 5 jaar. Dus wat moet er deze komende 5 jaar gebeuren. Als er toch iets niet kan worden overgenomen zal dat goed worden uitgelegd.

In de *Omgevingsvisie* staat wat voor soort gemeente Hellendoorn wil zijn. Dit is heel erg breed en gaat over een langere termijn (Hellendoorn 2040). Het gaat over **de hele leefomgeving**. Het gaat bijvoorbeeld over verkeer, natuur, werken en wonen. Hier is eerst een koersdocument voor gemaakt. Dit document is samen met inwoners en organisaties gemaakt. Zij konden hierover al eerder meedenken. In dit koersdocument staat dat de gemeente een 'groei' gemeente wil zijn. (Zie ook hoofdstuk 8 van het informatieboekje voor een samenvatting). Dit betekent 5.000 woningen bouwen tot 2050. In de afgelopen weken zien jullie hierover informatie voorbijkomen op onze sociale mediakanalen en in de krant.

Er zijn namelijk kaartjes gedeeld met ideeën over **waar** deze woningen allemaal zouden kunnen komen. Hierover kunnen inwoners met de gemeente in gesprek.

Alle uitkomsten van het Burgerberaad die overeenkomen met het koersdocument worden overgenomen. Wijken voorstellen hier vanaf dan zal daar een reactie op komen hoe hier mee om wordt gegaan.

Als deelnemer aan het burgerberaad kun je dus over beide plannen meepraten. Jullie rol in het Burgerberaad betekent zeker niet dat jullie niet naar de meedenkavonden van de Omgevingsvisie mogen. In het informatieboekje staat meer informatie over de Omgevingsvisie (Hellendoorn 2040) en het koersdocument.

Wil je meer weten over het Burgerberaad? Kijk dan op: www.burgerberaadhellendoorn.nl.

Wil je meer weten over de Omgevingsvisie? Kijk dan op: <https://www.hellendoorn.nl/brede-omgevingsvisie/>



*Informatieboekje t.b.v. het Burgerberaad Gemeente Hellendoorn
Opgesteld op basis van bestaande informatie en beleid
Versie 2, 21 mei 2026*