

Burgerakkoord

Burgerberaad gemeente Hellendoorn

Er waren 77 stemgerechtigden aanwezig. Zij hebben de volgende kiesdrempel vastgesteld: Bij minimaal 39 stemmen vóór is het beslispunt aangenomen.

Wij, burgers van gemeente Hellendoorn, in vergadering bijeen in Nijverdal op 13 juni 2026, besluiten als volgt:

1.1 Betaalbaar doorstroomregeling

1.1.1 Doorstroomregeling voor senioren

De gemeente Hellendoorn voert een doorstroomregeling in voor senioren: wie verhuist naar een passende, gelijkvloerse woning behoudt of verlaagt de huidige huurprijs, krijgt een volledig vergoede verhuizing, voorrang bij toewijzing en begeleiding door een persoonlijke wooncoach. De gemeente reserveert hiervoor jaarlijks budget.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 53 – Tegen: 11 – Blanco: 2

1.1.2 Betaalbare huur via grond & erfpacht

De gemeente stelt eigen grond beschikbaar via erfpacht en laat een woningstichting hierop betaalbare huurwoningen bouwen. Doordat de grondkosten uit de huur verdwijnen, dalen de woonlasten structureel. Zo realiseert Hellendoorn duurzaam betaalbare huurwoningen, ook als de markt en provinciale plannen onder druk staan.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 66 – Tegen: 9 – Blanco: 2

1.1.3 Versnelde, flexibele woningbouw

De gemeente maakt versnelde, flexibele woningbouw mogelijk door prefab en verplaatsbare woningen (tiny houses) toe te staan op braakliggende en tijdelijke locaties, met soepelere en snellere vergunningen. Zo ontstaat op korte termijn extra, duurzaam en betaalbaar aanbod voor starters en spoedzoekers.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 55 – Tegen: 17 – Blanco: 5

1.2 Betaalbaar

1.2.1 Maatschappelijk eeuwigdurende erfpacht

Er wordt maatschappelijke, eeuwigdurend erfpacht (dit is huren van de grond) voor starters onderzocht en als dat haalbaar blijkt ingesteld - Starters krijgen zo meer kansen op een koopwoning, wat uiteindelijk ook de doorstroming bevordert.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 66 – Tegen: 9 – Blanco: 2

1.2.2 Voorrang voor mensen met sociaal-economische binding

Mensen met sociaal-economische binding krijgen voorrang bij een regeling voor eeuwigdurende erfpacht. - Dit draagt bij aan het behoud van jongeren, starters en gezinnen die werkzaam zijn in de gemeente of een maatschappelijke binding hebben met de lokale gemeenschap.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 69 – Tegen: 7 – Blanco: 1

1.2.3 Terugkoopregeling

Een woning met maatschappelijke erfpacht wordt niet verkocht op de vrije verkoopmarkt. Maar deze wordt terugverkocht aan de uitvoerder van de maatschappelijk erfpacht, SVN, zodat het een blijvend betaalbare starterswoning blijft. - Door de woning terug te verkopen aan SVN blijft de woning structureel beschikbaar voor starters en gaat de betaalbaarheid niet verloren door marktwerking. De regeling voorkomt dat woningen na enkele jaren alsnog tegen marktprijzen worden verkocht.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 63 – Tegen: 8 – Blanco: 6](#)

2.1 Doorstroming

2.1.1 Ondersteun burgerinitiatieven door vereenvoudiging van regelgeving

De gemeente ondersteunt burgerinitiatieven voor woningbouw actief door procedures, regelgeving en communicatie te vereenvoudigen.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 62 – Tegen: 6 – Blanco: 9](#)

2.1.2 Ontwikkel een eenvoudige haalbaarheidscheck

De gemeente ontwikkelt een laagdrempelige haalbaarheidscheck waarmee burgerinitiatieven snel kunnen beoordelen of hun plan kansrijk is.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 62 – Tegen: 10 – Blanco: 5](#)

2.1.3 Stel een onafhankelijke bouwregisseur aan

Na een positieve haalbaarheidstoets wordt een onafhankelijke bouwregisseur aangesteld.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 39 – Tegen: 20 – Blanco: 18](#)

2.2 Doorstroming

2.2.1 Benut bestaande woningen beter

Woningsplitsen, erfdelen en het hergebruik van leegstaande gebouwen wordt, waar mogelijk, gestimuleerd.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 68 – Tegen: 7 – Blanco: 2](#)

2.2.2 Bouw de ontbrekende woningen

Minimaal 60% van de nieuwbouw wordt gerealiseerd als levensloopbestendige woning voor één- en tweepersoonshuishoudens.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 42 – Tegen: 22 – Blanco: 13](#)

2.2.3 Maak doorstroming aantrekkelijk

Inwoners die willen verhuizen naar een passende woning worden hierbij actief ondersteund.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 60 – Tegen: 7 – Blanco: 10](#)

3 Communicatie en versoepeling

3.1 Communicatie

De gemeente gaat beter communiceren in heldere en gebruikelijke taal voor iedereen.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 70 – Tegen: 3 – Blanco: 4](#)

3.2 Constructieve opstelling

Ambtenaren stellen zich constructief op ten aanzien van wensen en verzoeken van de inwoners.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 60 – Tegen: 6 – Blanco: 11](#)

3.3 Meer begrip voor elkaar

Samenwerking en luisteren naar elkaars argumenten bevordert het begrip voor elkaar en leidt naar een betere samenwerking.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 57 – Tegen: 6 – Blanco: 14](#)

4 Versnelde woningbouw

4.1 Samenwerking

Gemeente, aannemer en buurt werken voortaan gezamenlijk én gelijktijdig aan het plannen van nieuwbouw, zodat de ontwikkeltijd verkort kan worden tot 2 jaar.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 47 – Tegen: 17 – Blanco: 13](#)

4.2 Conceptueel bouwen

Voor versneld bouwen wordt gekozen voor conceptueel (industrieel) bouwen om productiekosten te besparen en de productie te vergroten.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 41 – Tegen: 25 – Blanco: 11](#)

4.3 Mogelijkheden binnen de bebouwde kom

Voordat gekeken wordt naar bouwlocaties of ombouwmogelijkheden buiten de bebouwing wordt eerst gekeken naar mogelijkheden binnen de bebouwde kom.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 54 – Tegen: 14 – Blanco: 9](#)

5 Noaberschap

5.1 Gevarieerd en betaalbaar bouwen voor jong en oud, in coöperatieve woonvormen

Zowel in de grotere dorpen, maar juist ook in de kleinere kernen, om zo leefbaarheid, voorzieningen en Noaberschap op peil te houden.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 66 – Tegen: 6 – Blanco: 5](#)

5.2 Een echt luisterend oor vanuit de gemeente

Om projecten van de grond te krijgen is het belangrijk dat er afstemming is tussen gemeente en inwoners. De gemeente bouwt met de inwoners in plaats van voor de inwoners.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 64 – Tegen: 4 – Blanco: 9](#)

5.3 Actief inzetten op betrokken burgers en meer tolerantie in bouwprocessen.

We willen allemaal dat er meer gebouwd wordt, maar liever niet in onze eigen 'achtertuin'. Inwoners zullen milder moeten worden, gemeente moet veel sneller ingediende bezwaren verwerpen.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 47 – Tegen: 12 – Blanco: 18](#)

6 Variatie

6.1 Grondaankoop en een inventarisatie woonbehoeften

De gemeente investeert in grondaankoop van een groot deel van de beschikbare grond en zorgt ervoor dat de woonbestemming variatie bevat in de woningbouw, woonvormen. De uitgifte is gebaseerd op de inventarisatie van de woonbehoefte van de diverse doelgroepen en particulieren uit de gemeente Hellendoorn.

[Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 46 – Tegen: 14 – Blanco: 17](#)

6.2 Kleinschalige nieuwbouw

Bij kleinschalige nieuwbouwprojecten ligt de nadruk op de variatie van woningen zodat het passend is bij de omgeving. Komt er nieuwbouw en er zijn historische panden, dan wordt deze hierop afgestemd. Ook mag in het centrum van de dorpen de appartementencomplexen niet hoger dan drie lagen zijn waarbij de bovenste verdieping een dak model heeft.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 47 – Tegen: 22 – Blanco: 8

6.3 Handhaven dorpse karakter

Het dorpse karakter van Nijverdal en andere kernen handhaven met voldoende bomen en geen doosachtige gebouwen. Aan de rand van de dorpen komt een erven structuur. Een cluster van woningen die een gezamenlijk erf vormen

Bouw nieuwe woningen, zowel huur als koop, voor eigen inwoners die sociaal en economisch gebonden zijn.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 57 – Tegen: 13 – Blanco: 7

7 Leefbaarheid/voorzieningen

7.1 Voorzieningen op basis van leefbaarheidsnorm

In elk dorp/wijk wordt in het dorps/wijkontwikkelplan opgenomen welke voorzieningen minimaal in het dorp/wijk aanwezig moeten zijn met de leefbaarheidsnorm als uitgangspunt.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 64 – Tegen: 6 – Blanco: 7

7.2 Toetsing

Elke twee jaar toetst de gemeente in samenwerking met het plaatselijk belang/wijkvereniging/dorpsraad of er nog voldaan wordt aan de normen wat betreft de voorzieningen in het plan en t.a.v. de leefbaarheidsnorm.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 52 – Tegen: 15 – Blanco: 10

7.3 Multifunctionele accommodatie

Elk dorp/wijk/kern heeft een multifunctionele accommodatie waarin een aantal voorzieningen worden gecombineerd.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 58 – Tegen: 10 – Blanco: 9

8 Jongeren & ouderenwoningen

8.1 Betaalbare woningen voor jongeren en ouderen

Binnen 10 jaar worden er levensloopbestendige woningen gebouwd voor jongeren (starters) en ouderen. Daarbij worden er voorwaarden gemaakt die beschermen tegen doorverkoop.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 53 – Tegen: 12 – Blanco: 12

8.2 Doorstroom

Doormiddel van doorstroom willen wij zorgen dat de woning prijzen niet te hoog stijgen, en ruimte vrijmaakt voor ouderen. Hiermee zullen er gezinswoningen vrijkomen.

Beslispunt is afgewezen. Stemuitslag: Voor: 34 – Tegen: 22 – Blanco: 21

8.3 Gemeente heft in eigen handen nemen

Hiermee bedoelen wij dat de gemeente het bouwen van nieuwe woningen, maar ook de verkoop in eigen handen neemt. Hierdoor zullen er snellere procedures zijn en zullen de plannen ook goed verlopen.

Beslispunt is afgewezen. Stemuitslag: Voor: 23 – Tegen: 34 – Blanco: 20

9 Leegstand

9.1 Breng leegstand in kaart en organiseer regie

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 56 – Tegen: 12 – Blanco: 9

9.2 Geef woningvoorzieningen prioriteit

Beslispunt is afgewezen. Stemuitslag: Voor: 37 – Tegen: 18 – Blanco: 22

9.3 Pak langdurige leegstand actief aan

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 66 – Tegen: 5 – Blanco: 6

10 Natuurinclusief en biobased bouwen

10.1 Verplichting voor de industrie

De gemeente verplicht de aanleg van groene daken en zonnepanelen bij de bouw van nieuwe industrie- en utiliteitsgebouwen, via het Omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit benut grote dakoppervlakken direct voor effectieve waterberging, vermindering van hittestress en duurzame stroomopwekking.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 48 – Tegen: 21 – Blanco: 8

10.2 Verhoog subsidies

De gemeente stimuleert inwoners en VvE's extra om bij dak vervanging voor een groen dak te kiezen, door de huidige subsidie te verhogen naar minimaal €40,- per m². Hierbij zet de gemeente actieve wijkgerichte campagnes in om de 25% collectieve burenbonus maximaal te benutten.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 46 – Tegen: 24 – Blanco: 7

10.3 Strengere MPG-norm voor alle nieuwbouw

De gemeente hanteert bij de uitgifte van gemeentelijke gronden en in aanbestedingen een strengere Milieuprestatie Gebouwen (MPG) van maximaal 0,5 in plaats van de wettelijke 0,8. Hiermee dwingen we projectontwikkelaars te kiezen voor CO₂-opslaan, circulaire en biobased bouwmaterialen, zoals hout.

Beslispunt is afgewezen. Stemuitslag: Voor: 31 – Tegen: 29 – Blanco: 17

11 Positief kritisch, verbeteren communicatie

11.1 Makkelijke taal

Kort en duidelijk schrijven, minder ambtelijke taal, samenvatting bovenaan documenten, visuele ondersteuning gebruiken.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 64 – Tegen: 9 – Blanco: 4

11.2 Inwoners laten meekijken

Meer transparantie bij procedures door alleen-lezen omgeving, wijk- of straatgerichte updates, inspraakmomenten duidelijk zichtbaar, meer betrokkenheid.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 53 – Tegen: 13 – Blanco: 11

11.3 Toegankelijkheid

Betere website, duidelijke sitemap, betere zoekfunctie, helpbalie voor digibeten.

Beslispunt is aangenomen. Stemuitslag: Voor: 63 – Tegen: 11 – Blanco: 3

Aldus vastgesteld en besloten op 13 juni 2026 te Nijverdal, de 77 aanwezige leden:

Ondertekende versie op verzoek in te zien.