stec groep

Mentimeter

Toekomstbestendig en zorgzaam wonen in Mook en Middelaar

Raadspresentatie

Luuk Lentferink, Zoë Wolff en Isabel van Veen

18 juni 2026



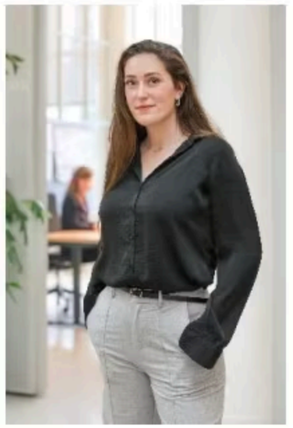
Foto: Woonzorglocatie Mookerhof (ZZG Zorggroep)



Even voorstellen

- **Stec Groep**: advies, onderzoek en strategie over wonen, werken en winkelen
- **Werkvelden**: wonen (en zorg), bedrijventerreinen, retail, kantoren, grond en gebiedsontwikkeling
- **Klanten**: gemeenten, regio's, provincies, ministeries, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers









Mentimeter

Programma voor vanavond

19.30 – 19.50	Toelichting op traject woonzorgvisie
19.50 – 20.20	In gesprek over de opgave
20.20 – 20.30	Plenaire terugkoppeling en afsluiting


stec
groep
Mentimeter
De woonzorgvisie
Wat is het? En waarom stellen we het op?

stec groep

Mentimeter

Grote opgaven in wonen, welzijn, zorg vragen om visie en acties!



Mensen worden ouder met meer (chronische) ziekten…



..er zijn naast ouderen ook andere mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben…



… tegelijkertijd zijn er te weinig plekken op woonzorglocaties en is er een tekort aan personeel bij zorg- en welzijnsaanbieders…



..waardoor mensen langer thuis (moeten) wonen en de druk op de mantelzorg toeneemt.

stec groep

De woonzorgvisie: een integrale visie op wonen, zorg en welzijn

De woonzorgvisie die wij voor u opstellen:

1. Dient als gedragen en realistische visie én **fundament** voor beleidskeuzes, samenwerking en maatregelen.

2. Dient als **instrument** om actief te kunnen sturen op een passend woningaanbod in samenhang met zorg en welzijn.

3. **Borgt** de unieke positie van Mook en Middelaar: onderdeel van twee woondealregio's.



Mentimeter

stec groep

Mentimeter

Woonzorgvisie opgebouwd uit twee delen

Deel 1: visielijnen tot 2030 (met een doorkijk naar de periode daarna). Op basis van de belangrijkste ontwikkelingen, de bestaande (plan)voorraad en kernkeuzes voor het volkshuisvestingsbeleid. Hierin houden we rekening met de punten vanuit de Omgevingsvisie. *De gemeenteraad stelt de woonzorgvisie vast.*

Deel 2: uitvoeringsagenda met acties en instrumenten om het beleid als gemeente, samen met woon- en zorgpartners, uit te voeren. *Het college stelt het uitvoeringsagenda (periodiek) vast.*

stec groep

Mentimeter

Rekening houdend met de Rijksprogramma's

Rijksprogramma's

Wonen en zorg voor ouderen



- 290.000 woningen geschikt voor ouderen bouwen t/m 2030.
- Informeren, ontzorgen en doorstroming bevorderen.
- Leefomgeving geschikt om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Een thuis voor iedereen



- Voldoende betaalbare woningen.
- Aandachtsgroepen.
- Evenredige verdeling over gemeenten.

Wonen, Onder-steuning en Zorg voor Ouderen (WOZO)



- Transformatie ouderenzorg.
- Passend bij behoefte en betaalbaar.
- "Zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan".

Toekomstbestendige Arbeidsmarkt Zorg & welzijn (TAZ)



- Transitie naar passende en arbeidsbesparende zorg.
- Arbeidsmarkt in zorg en welzijn toekomst-bestendiger maken.
- Innovatieve werkvormen, behouden medewerkers. leren en ontwikkelen.

Nationale zorg- en welzijnsakkoorden

Integraal Zorg Akkoord (IZA) en Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord (AZWA)



- Toegankelijk, kwalitatief en goed betaalbaar.
- Samen met de patiënt.
- Nadruk op (positieve) gezondheid.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)



- Preventie, gezondheid en sociale basis.
- Weerbare gezonde mensen.
- Sterke sociale basis.
- Positieve gezondheid voor een gezonde leefomgeving.

stec groep

Mentimeter

Omgevingsvisie: voldoende, betaalbare en passende woningen

- Gedifferentieerd woningaanbod
- Extra aandacht voor: ouderen (levensloopbestendig), starters en jonge gezinnen en kwetsbare groepen
- 2025 tot 2030: 360 nieuwe woningen (incl. Molenhoek-Zuid) vanuit Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
- Ruimte om een stapje extra te doen
- Inbreiding voor uitbreiding → beter benutten
- Doorstroming stimuleren
- Kwalitatief woningaanbod
- Groen ontspannen staat bovenaan



stec groep

Mentimeter

… aangevuld met andere relevante gemeentelijke beleidsstukken



amplia

Regionale Huisvestingsverordening Noord-Limburg

13 november 2023

Gemeenten: Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo, Venray
Corporaties: Antares, Destion, Nester, Mooiland, Wonen Limburg, Woonwenz, Woonzorg Nederland
Zorg: Transferpunt Noord-Limburg
Provincie: Limburg



Verordening Starterslening gemeente Mook en Middelaar 2025

Geldend van 20-06-2025 t/m heden

Intitulé

Verordening Starterslening gemeente Mook en Middelaar 2025

De raad van de gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2025,

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 5 juni 2025,

Besluit:

Vast te stellen de "Verordening Starterslening gemeente Mook en Middelaar 2025" zoals hieronder weergegeven.



Raamwerk Prestatieafspraken
2022-2026
Jaarschijf 2025
Gemeente Mook en Middelaar– Huurdersraad Destion – Destion

Gemeente Mook en Middelaar

Huurdersraad Destion

Destion

stec groep

Mentimeter

Kernpunten van de woonzorgvisie

- Zorg moet steeds vaker **thuis** geleverd worden en er komen **geen extra intramurale** zorgplekken meer bij (verpleeghuizen)
- Dit vraagt om meer (geclusterde) **nultredenwoningen** en woningen (in nabijheid van verpleeghuizen) die geschikt zijn voor zwaardere zorgverlening thuis
- Niet alleen de geschiktheid van de woning en zorgverlening spelen een rol in zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen
- Ook de **woon-** en **leefomgeving** moet **passend** zijn. Kenmerken die hierbij onder andere bij horen zijn: **voorzieningen**, **bereikbaarheid**, **toegankelijkheid** en **veiligheid**.

stec groep

Mentimeter

Welzijn is onlosmakelijk verbonden met wonen en zorg

- Je zo lang mogelijk **lichamelijk**, **geestelijk** én **sociaal** goed **voelen** helpt in de ervaren **kwaliteit** van **leven**

- Daarbij **ontlasten** een **sociale kring** en mantelzorg (informele zorg) een **formelere zorgvraag**.

- Initiatieven die **sociale interactie** stimuleren, zoals (binnen en buiten) **ontmoetingsplekken, samen redzame wijken** en **buurtinitiatieven** zijn hiervoor **essentieel**



stec groep

Mentimeter

Lokale woonzorgvisie is er voor iedereen, maar focust op

1. Ouderen
2. Inwoners met een zorg- en of ondersteuningsbehoefte
3. Starters
4. Jonge gezinnen

Wat zijn thema's die volgens u aandacht moeten krijgen in de woonzorgvisie van Mook en Middelaar?



stec groep

Mentimeter

Onze planning is gericht op vaststelling in Q2 2027

- Bestaand beleid en onderzoek vormen het uitgangspunt
- Participatie heeft een belangrijke rol (zowel ambtelijk als bestuurlijk)
- Tijdens stakeholdersessies in gesprek met raad, interne afdelingen gemeente, inwoners, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties



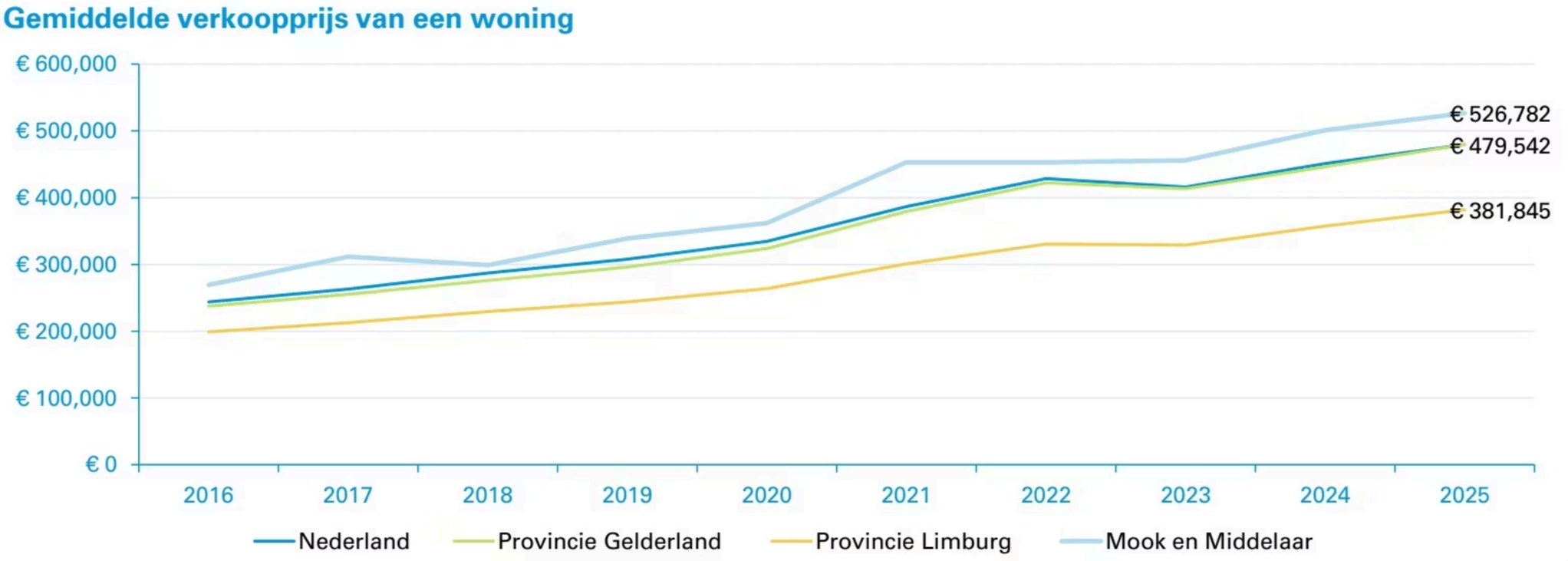

stec
groep
Mentimeter
Ontwikkeling, cijfers
en feiten

stec groep

Mentimeter

Woningprijzen in gemeente met circa +45% gestegen in afgelopen vijf jaar

- Gemiddelde verkoopprijs in 2020 bedroeg **€ 362.060** in de gemeente. In 2025 is dit **€ 526.780**.



Bron: CBS (2026, cijfers 2016 t/m 2025). Bewerking Stec Groep (2026)

stec groep

Mentimeter

Zo'n 30% van de koopwoning-voorraad heeft WOZ-waarde tot betaalbaarheidsgrens …

Koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde in Mook en Middelaar



Bron: CBS (cijfers 2024), bewerking Stec Groep (2026).

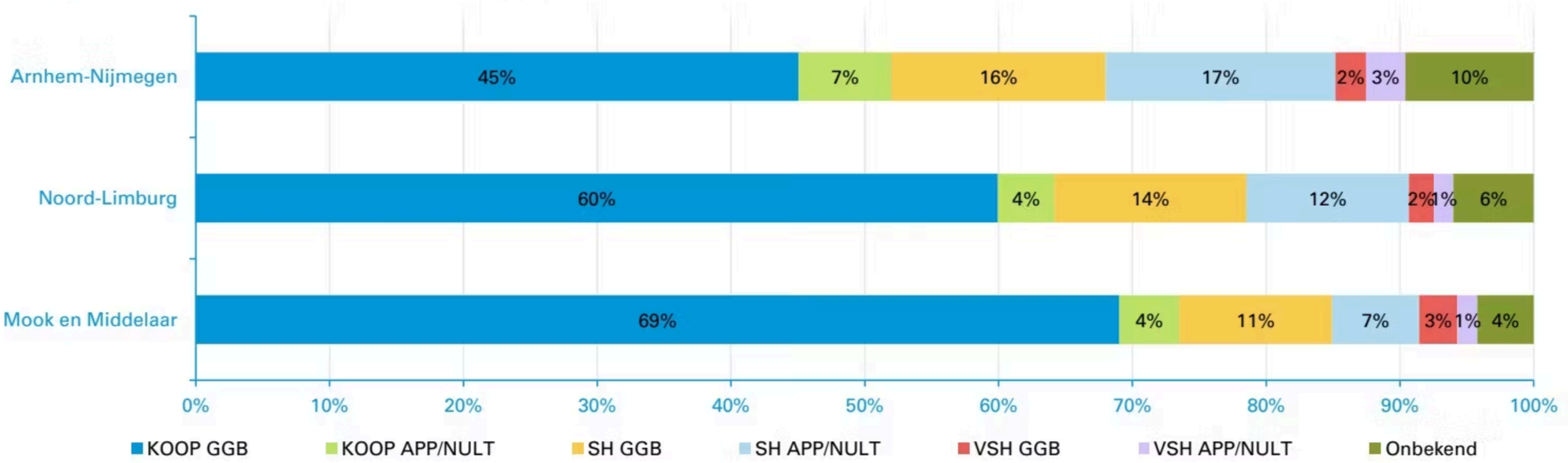
stec groep

Mentimeter

… en van de totale woningvoorraad valt slechts 18% onder sociale huur

- Project Molenhoek-Zuid: +50 woningen tot sociale huurgrens
- Groot deel grondgebonden woningen (85%)

Woningvoorraad naar eigendom en type woning, 2024



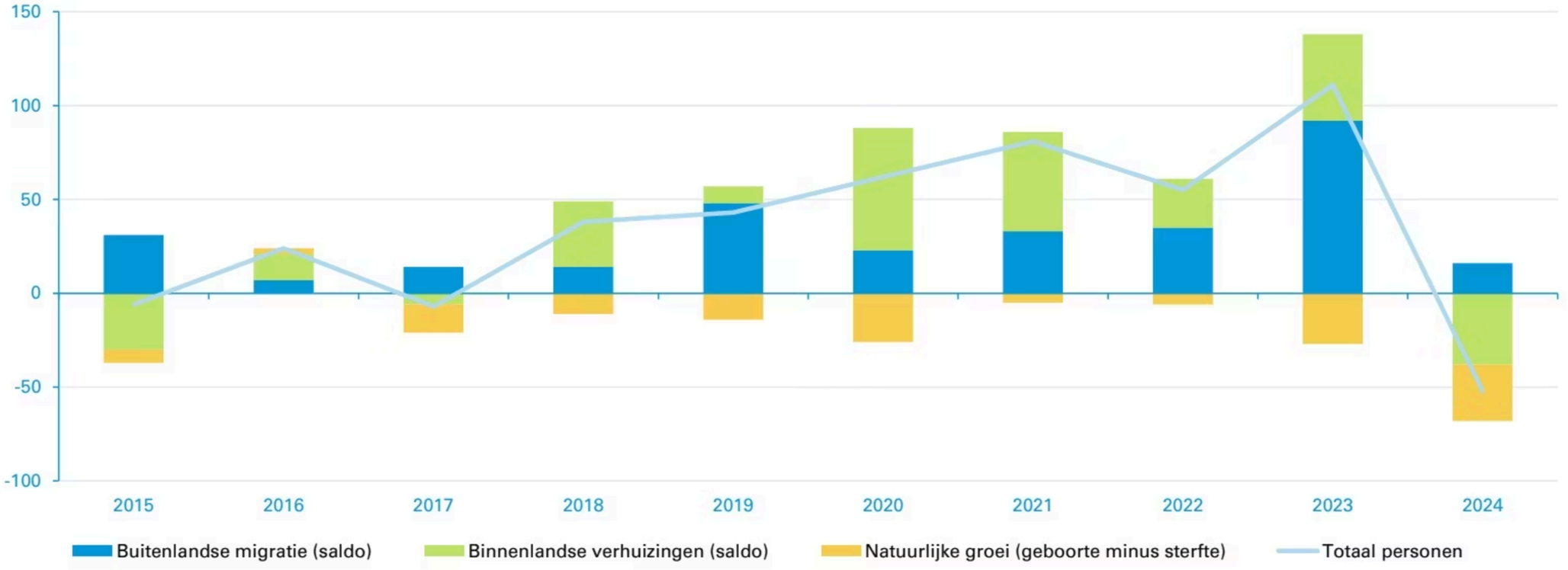
Bron: CBS (cijfers 2024), bewerking Stec Groep (2026).

stec groep

Mentimeter

Tot 2024 waren verhuizingen belangrijkste reden voor bevolkingsgroei

Demografische ontwikkeling gemeente Mook en Middelaar, 2015-2024

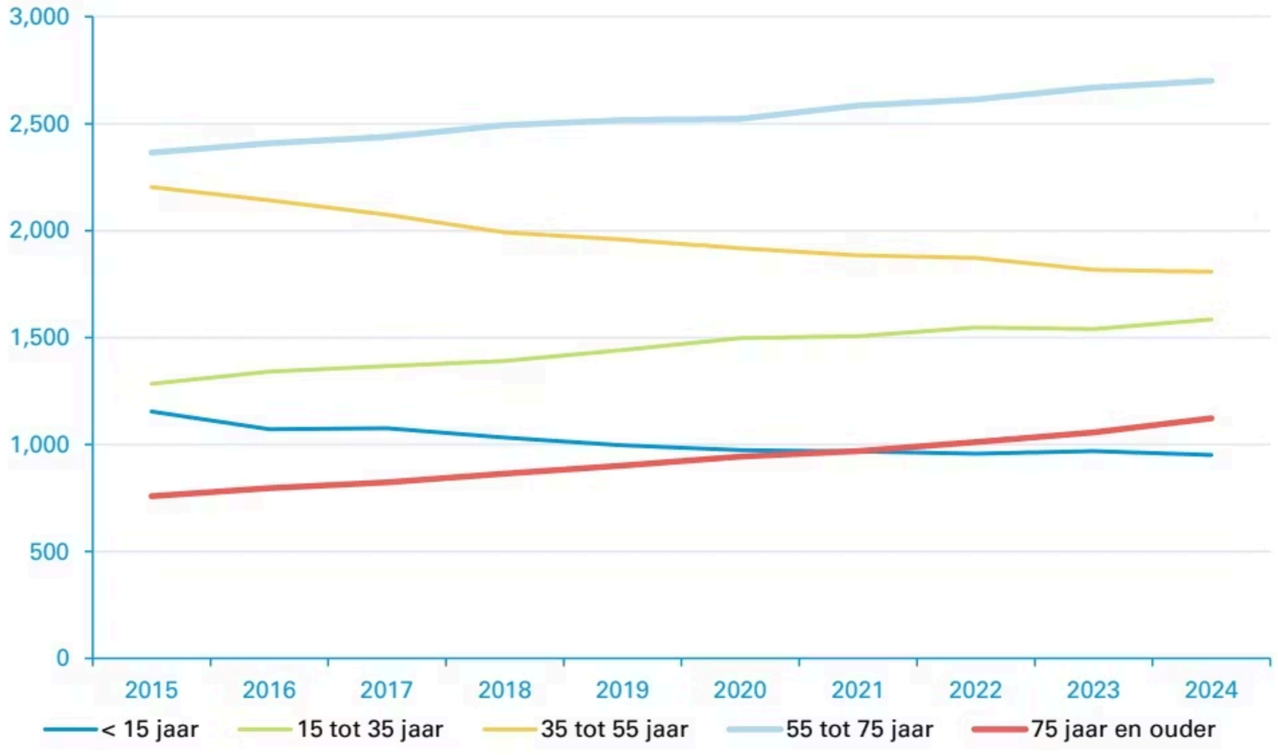


Bron: CBS (2015 tot en met 2024). *Voorlopige cijfers over 2024.

stec groep

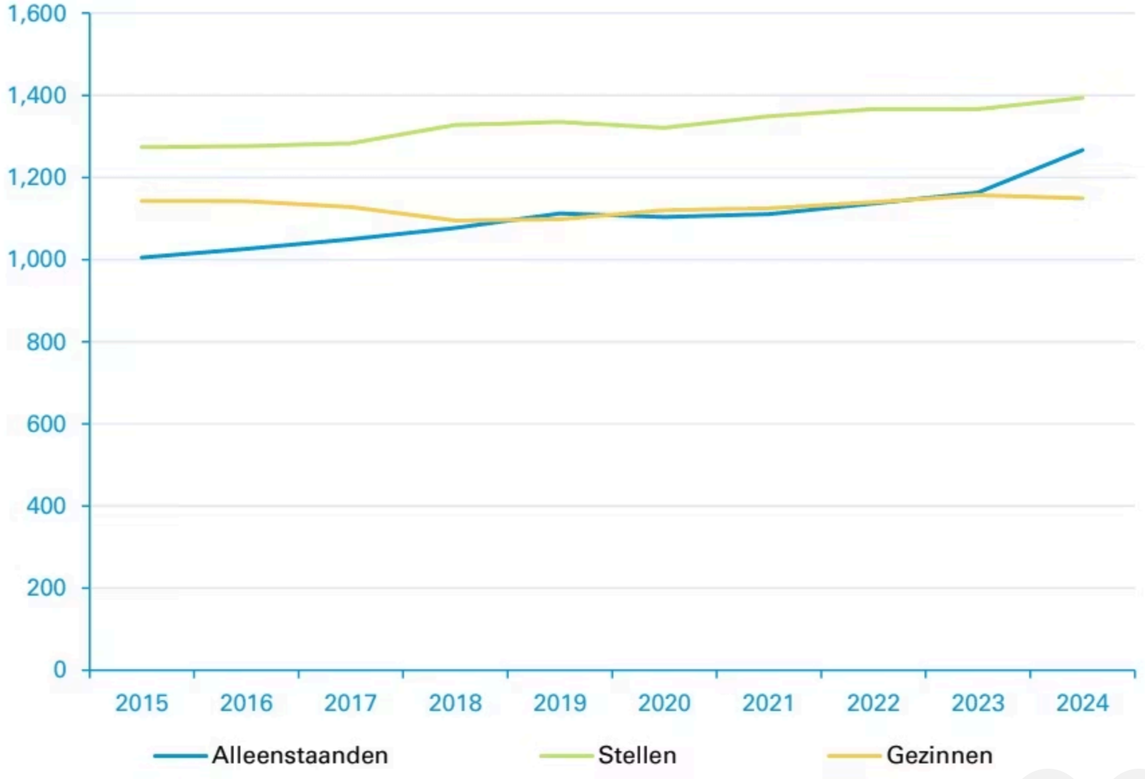
Huishoudens groeien mee met bevolking, accent ligt steeds vaker op alleenstaanden

Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2015-2024



Bron: CBS (2015 tot en met 2024).

Huishoudensontwikkeling naar typen, 2015-2024



Bron: CBS (2015 tot en met 2024).

stec groep

Mentimeter

Met name vergrijzing van invloed op woningbehoefte

Verwachte huishoudensontwikkeling in Mook en Middelaar, 2025-2040

Doelgroepen	2025	2025 tot 2030	2025 tot 2040	2030 tot 2040
A&S <35 jaar	270	(+2%)	-80 (-29%)	-85 (-30%)
Gezinnen	1.120	-15 (-1%)	+55 (+5%)	+70 (+6%)
A&S 35-55 jaar	335	(-1%)	+80 (+24%)	+85 (+25%)
A&S 55-75 jaar	1.210	+10 (+1%)	-215 (-18%)	-225 (-19%)
A&S >75 jaar	800	+105 (+13%)	+250 (+31%)	+145 (+16%)
Overig	10	(+7%)	(+14%)	(+7%)
Totaal	**3.750**	**+105 (+3%)**	**+95 (+2%)**	**-10 (0%)**

Bron: Progneff (2023), ABF (2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Overig = huishoudens met meerdere volwassenen die geen gezin vormen. Afgerond op vijftallen.

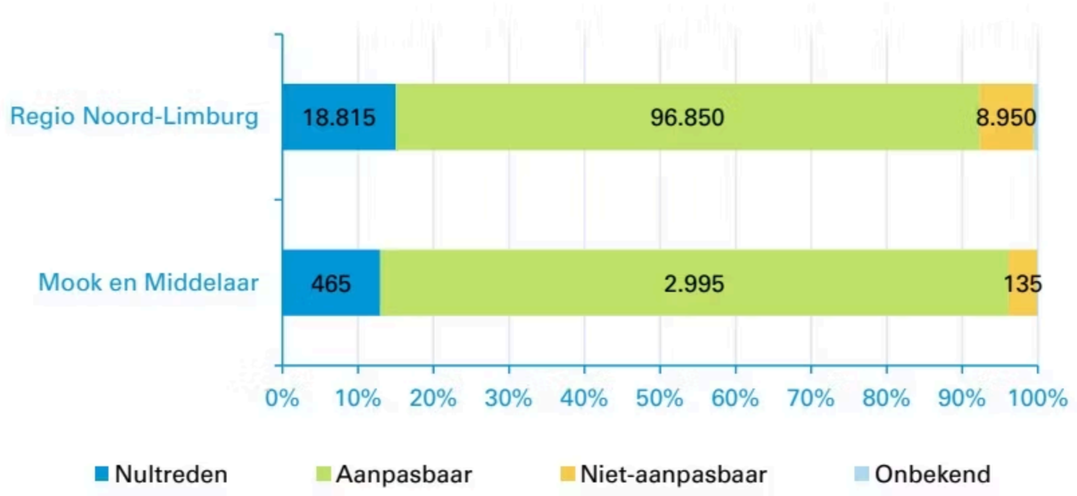
stec groep

Mentimeter

340 extra woningen nodig voor ouderen

- 83% van de woningvoorraad is aanpasbaar en 13% is al nultreden
- Behoefte aan realisatie geclusterd- en zorggeschikte woningen

Aanpasbaarheid woningvoorraad, 2025



Bron: TNO (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Behoefte aan nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen vanuit ouderen, periode 2022 t/m 2040

Woningtype	Behoefte
Regulier/nultreden	60
Geclusterd	250
Zorggeschikt	30
Totale behoefte 65+	**340**

Bron: Stec Groep (2026).

stec groep

Mentimeter

Woonopgave zorgbehoevenden gaat verder dan enkel ouderen

- Toename in alle vier de stelsel-wetten verwacht



Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024), Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2026)


stec
groep
Mentimeter
Vragen?

stec groep

Mentimeter

Terug naar het doel van vandaag: richting bepalen voor de Woonzorgvisie voor Mook en Middelaar!

- Hoe blijft Mook en Middelaar een fijne plek om te wonen, ook wanneer inwoners meer zorg en ondersteuning nodig hebben (in de toekomst)?



Toekomstbestendige woningvoorraad



Nieuwbouw en betaalbaarheid



Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn



Leefbare woonomgeving

stec groep

Mentimeter

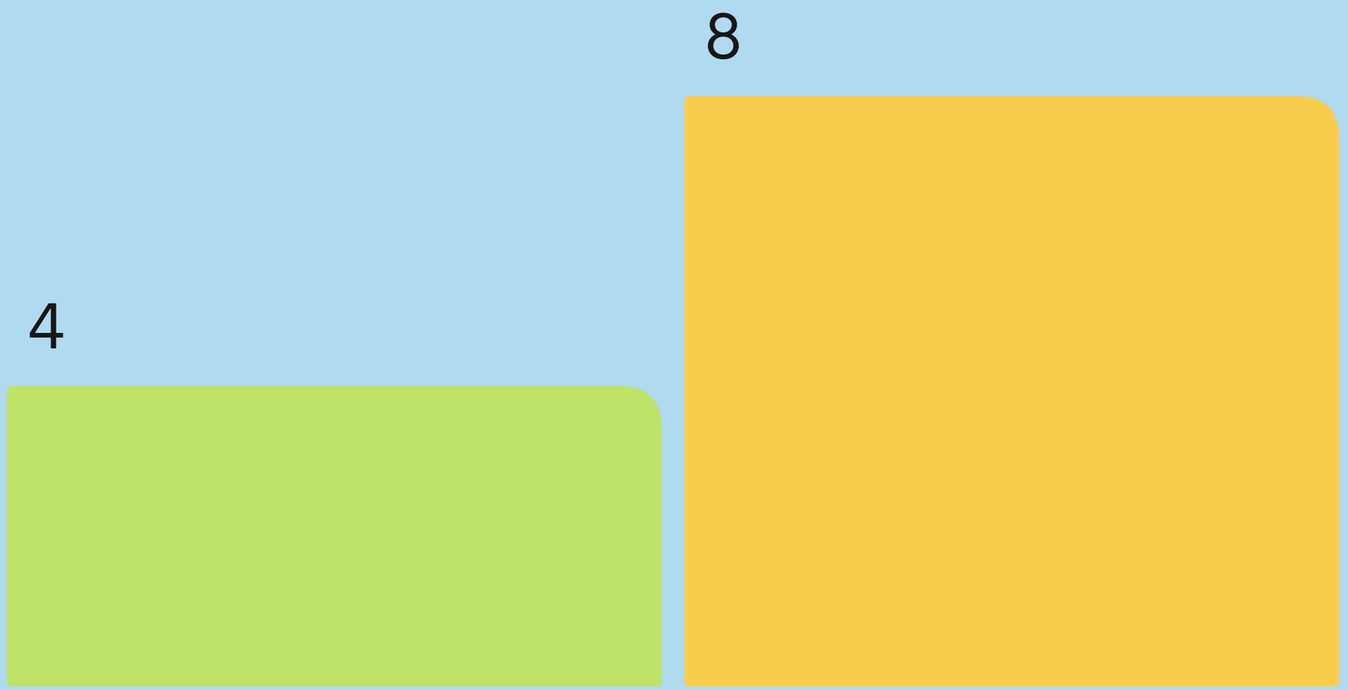
Stelling 1: In ons nieuwbouw-programma focussen we op

A. Betaalbaar bouwen voor starters en jonge gezinnen. Ook als dit betekent dat we moeten inleveren op woninggrootte, type en extra ambities voor bijvoorbeeld duurzaamheid.

B. Doorstroming realiseren met levensloopbestendig bouwen voor ouderen. Ook als dit betekent dat we daarmee niet altijd direct een starter helpen.

2

In ons nieuwbouw-programma focussen we op



stec groep

Mentimeter

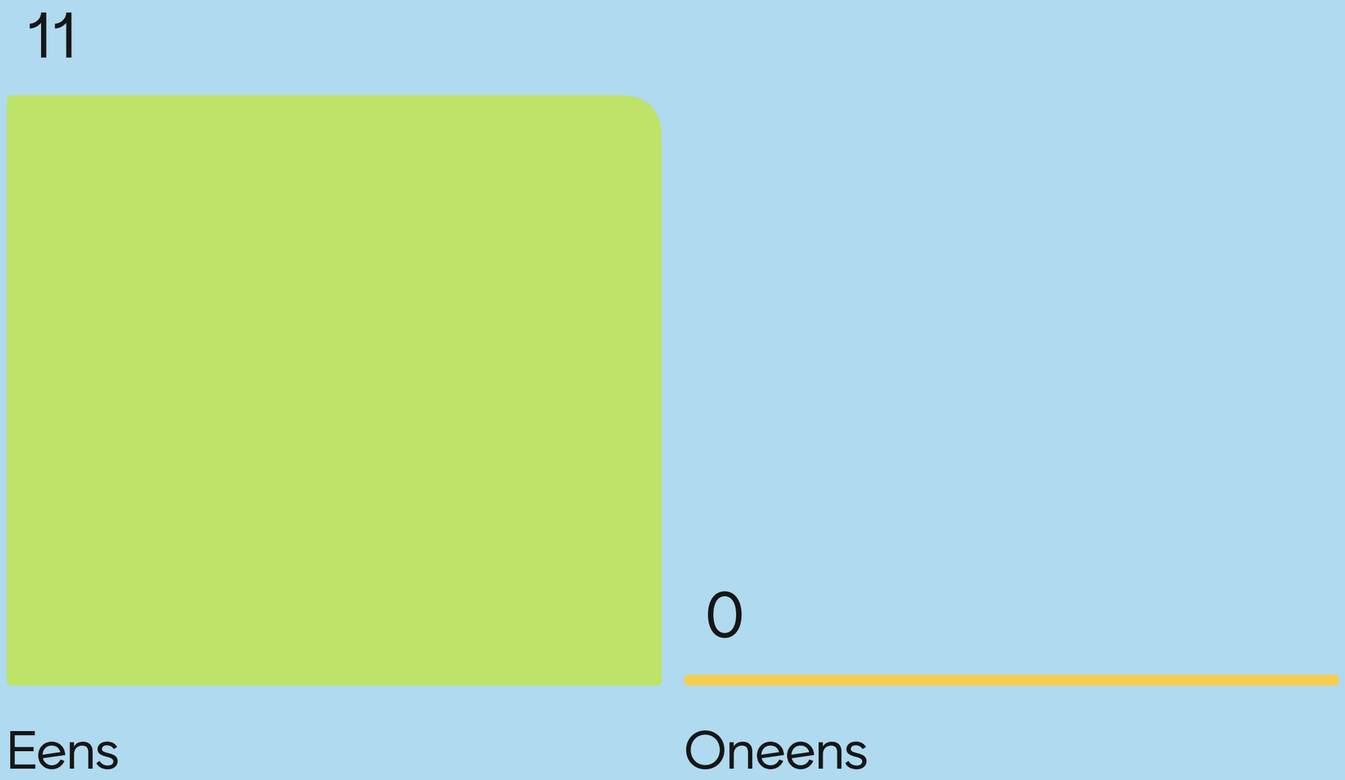
Stelling 2: Betaalbaar houden van woningen is minstens net zo belangrijk als het betaalbaar bouwen

Eens. We zetten instrumenten in die stimuleren woningen betaalbaar te houden.

Oneens. We focussen ons op betaalbaar bouwen.

2

Betaalbaar houden van woningen is minstens net zo belangrijk als het betaalbaar bouwen



stec groep

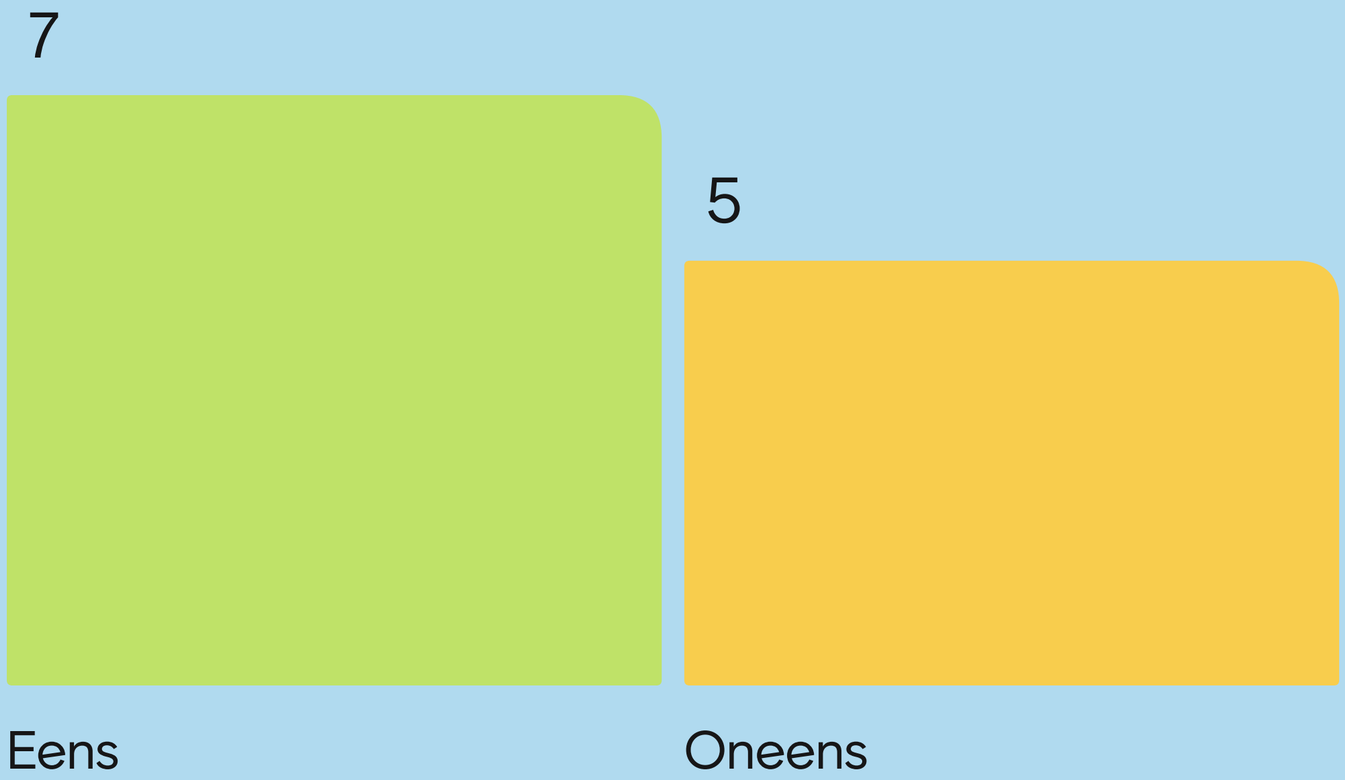
Mentimeter

Stelling 3: We zetten in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door onder andere het splitsen van grote woningen en het optoppen van bestaande gebouwen

Eens.

Oneens.

We zetten in op het beter benutten van de bestaande voorraad door onder andere het splitsen van grote woningen en het optoppen van bestaande gebouwen



stec groep

Mentimeter

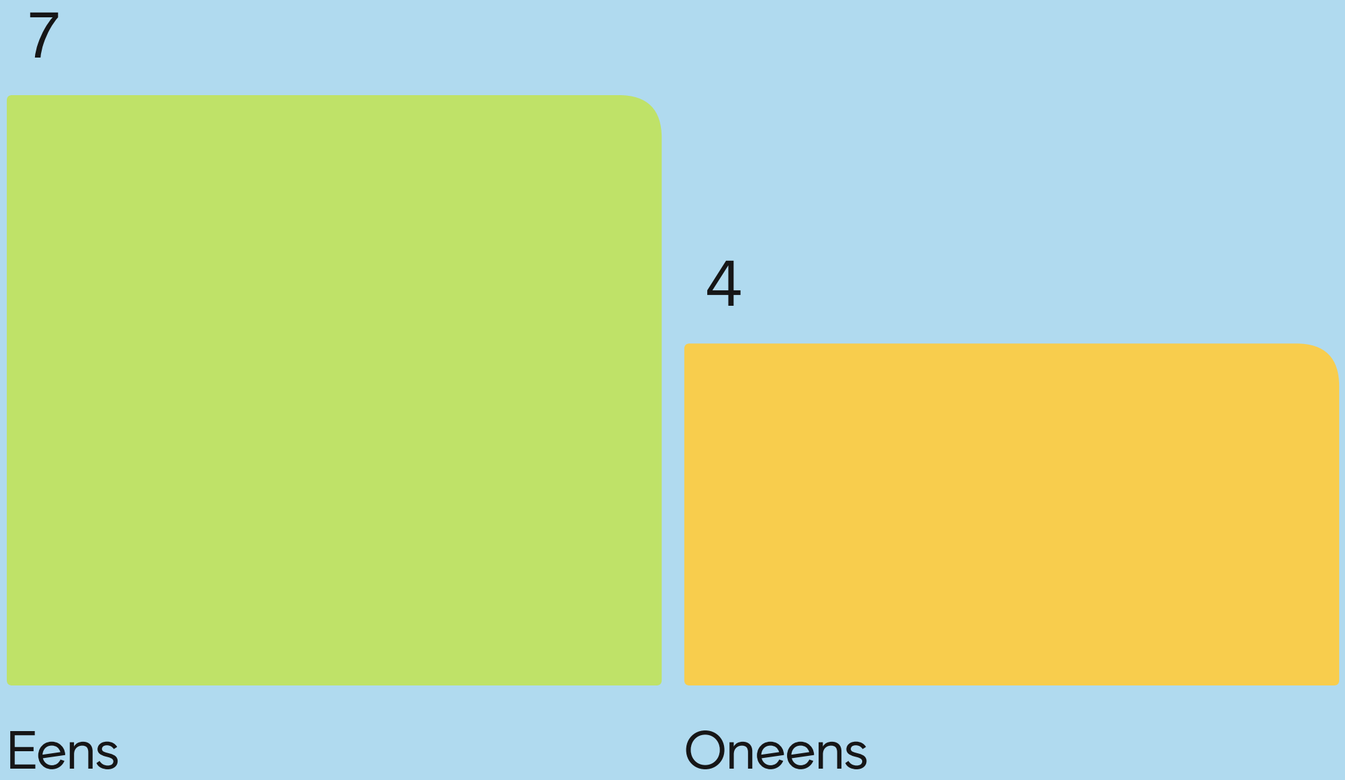
Stelling 4: We zetten in op geclusterde woningen met zorg voor ouderen nabij voorzieningen

Eens. We accepteren daarmee dat we dit niet in alle kernen mogelijk maken en dat wonen voor ouderen met een (zwaardere) zorgvraag dus niet in elke kern mogelijk is.

Oneens. We zetten in op spreiding, met als gevolg dat er geclusterde woonvormen op afstand van voorzieningen gebouwd worden.

1

We zetten in op geclusterde woningen met zorg voor ouderen nabij voorzieningen



stec groep

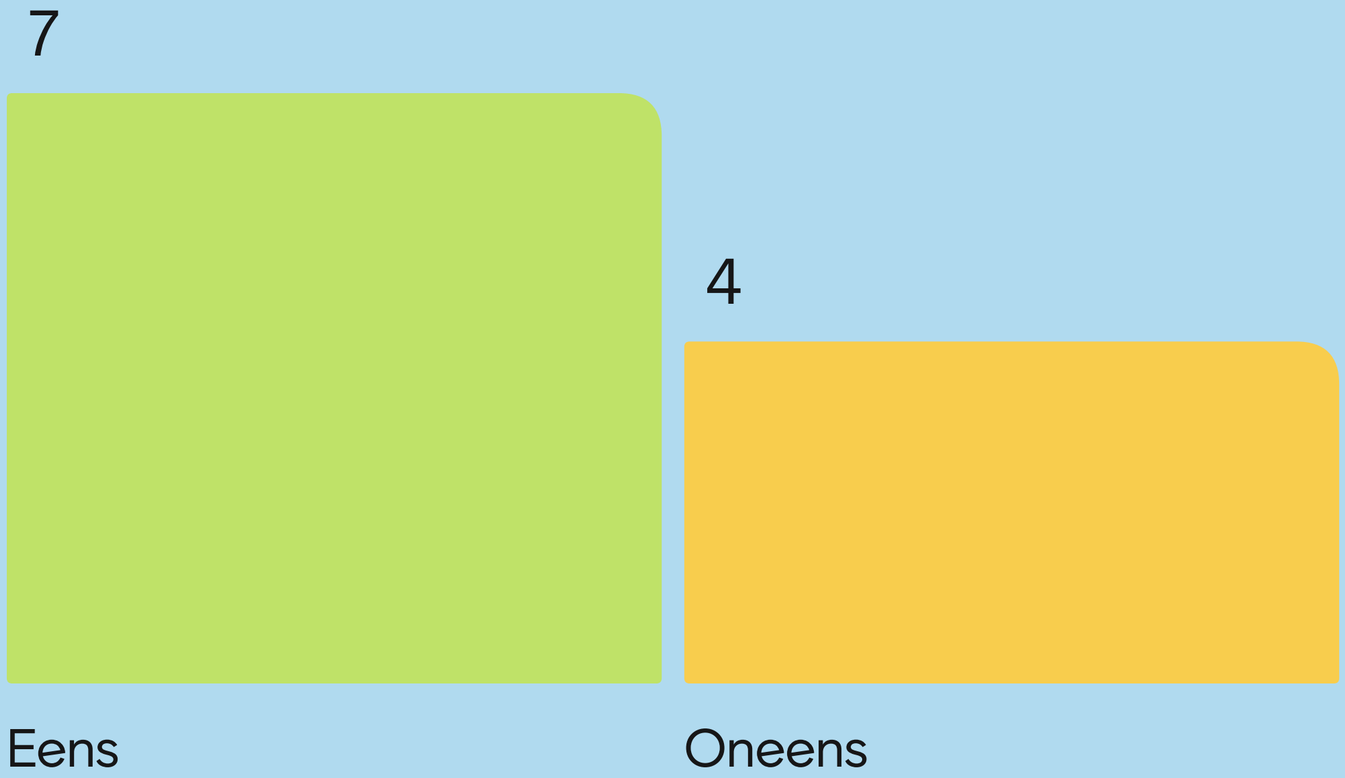
Mentimeter

Stelling 5: We sturen zoveel als mogelijk actief op een mix tussen ‘vragers’ en ‘dragers’ in de wijken. We ontzien kwetsbare wijken van kwetsbare inwoners.

Eens. Ook al betekent dit dat ‘reguliere’ woningzoekenden daardoor minder kans maken in draagkrachtige wijken.

Oneens.

We sturen zoveel als mogelijk actief op een mix tussen ‘vragers’ en ‘dragers’ in de wijken. We ontzien kwetsbare wijken van kwetsbare inwoners



stec groep

Contact opnemen?

Zoë Wolff
06 45 26 19 73
z.wolff@stec.nl

Luuk Lentferink
06 57 07 28 36
l.lentferink@stec.nl

Isabel van Veen
06 44 31 21 34
i.vanveen@stec.nl

www.stec.nl



Mentimeter
3