



ADVIESRAAD SOCIAAL DOMEIN GEMERT-BAKEL

In de gemeente Gemert-Bakel moet iedereen kunnen meedoen aan het
dagelijkse leven.

Gemeente Gemert-Bakel,
t.a.v. college van B&W
Postbus 10.000,
5420 DA Gemert,

Gemert-Bakel, 9 februari 2026

Geacht college,

De adviesraad Sociaal Domein (ASD) heeft de afgelopen periode diverse vragen gekregen over de woonproblematiek in de brede zin van het woord. Het betreft vragen vanuit professionals, semi-professionals en inwoners van de gemeente Gemert-Bakel. Dit was voor de ASD aanleiding om onderzoek te doen naar de manier waarop de woningbouw gestuurd wordt binnen de gemeente Gemert-Bakel. Van daaruit brengen wij u dit ongevraagde advies.

Hoe is dit ongevraagde advies tot stand gekomen?

Allereerst hebben wij gekeken welke vragen er spelen en of dit veel afwijkt van de landelijke problematiek. Daarna heeft de ASD contact gezocht met de betreffende ambtenaren om het gesprek aan te gaan. Wij spreken onze waardering uit voor de manier waarop wij te woord zijn gestaan. Ook vinden wij het fijn te constateren dat de gemeente - om aan de juiste informatie te komen - een breed netwerk heeft benaderd en de opgehaalde gegevens met ons gedeeld heeft.

Wij waarderen de manier waarop de gemeente tot een woonvisie is gekomen.

De gemeente heeft bijeenkomsten georganiseerd waarbij meegedacht kon worden door inwoners, raads- en commissieleden, Woningcorporatie Goed Wonen, dorpsraden, dorpsondersteuners, werkgroepen zorg, jongerenraad, verschillende zorginstanties, makelaars en belangenorganisaties voor ouderen of mensen met een beperking. Bij verschillende bijeenkomst is meegedacht over verschillende thema's.

Het woningmarktonderzoek heeft echter niet plaats gevonden onder woningzoekenden. Wij snappen dat deze groep, specifiek in de koopsector, lastig te benaderen is omdat ze niet geregistreerd staan. Toch merken we dat daardoor de vraag vanuit de huidige koopsector niet helder is.

Wat hebben we samen geconstateerd?

Het is duidelijk dat het ook binnen de gemeente een belangrijk aandachtspunt is om de juiste woningen te bouwen met een grote diversiteit. Hierbij wordt gekeken naar allerlei woningen in de huur- en koopsector, de wijze van betaalbaarheid en de inzetbaarheid voor de vraag van nu en de vraag van de toekomst. Er wordt bij nieuwbouwprojecten vooral gestuurd op levensloopbestendige woningen.

Waar maken wij ons als ASD bezorgd over?

De gemeente is, als het gaat om levensloopbestendige woningen, niet duidelijk over wat voor soort woningen dit zijn. Wij constateren uit het gesprek en de nagestuurde informatie dat het vooral appartementen zijn. Grondgebonden levensloopbestendige woningen zijn er vooral in de sociale huursector. Er wordt door de gemeente niet gestuurd, voor zover dat mogelijk is, op dit soort woningen in de koopsector. En dan bij voorkeur zo gebouwd dat er makkelijker een sociale cohesie ontstaat.

Doorstroming vanuit koopwoningen door senioren met een goed inkomen is nauwelijks mogelijk.

De ASD maakt zich dan ook zorgen over de grotere groep oude ouderen met een gezamenlijk inkomen meer dan € 57.000,- die alleen de mogelijkheid hebben te verhuizen naar een appartement als het gaat om de koopsector. Binnen de huursector hebben zij alleen de mogelijkheid te verhuizen naar woningen met een huurprijs boven de € 932,- en daarvan zijn er weinig binnen de gemeente. Daardoor stagneert de doorstroming en zal de vraag naar zorg (denk aan huishoudelijke ondersteuning, eenzaamheid e.d.) alleen maar toenemen.

De gemeente is zich bewust van het feit dat er binnen de grote groep senioren een subgroep is die kunnen en mogelijk willen kopen. Maar de gemeente stelt in haar woonvisie dat deze groep moeilijk de stap kan maken naar een meer passende woning. Ze weten dat deze groep gezien wordt als de "motor voor doorstroming" en dat ze hen dus kansen moet bieden op de woningmarkt. Wij zien in de aangeleverde stukken geen duidelijk bewijs dat deze groep benaderd is voor input.

Wat mist de ASD binnen de aangeleverde stukken

De ASD mist een goede onderbouwing binnen de grote groep senioren in een koopwoning met betrekking tot hun wensen. De ASD zou graag zien dat de gemeente een beter beeld krijgt van deze groep inwoners zodat gekeken kan worden naar een toekomstig juist aanbod, ook voor deze groep. De ASD mist een duidelijk toekomstbeeld qua verhuiswens en woonwens van deze grote groep ouderen binnen de gemeente. De ASD ziet graag dat de woonvisie meer integraal wordt opgebouwd. De huidige input komt vooral van aanbieders en niet van de vragers. Als het gaat om de huursector bestaat er een duidelijk inzicht, omdat deze groep zich actief inschrijft voor een huurwoning. De groep met een eigen woning valt hier buiten beeld.

Advies vanuit de ASD

- Probeer een manier te vinden om de groep inwoners met een eigen woning te benaderen en hun wensen duidelijk te krijgen. Willen zij verhuizen, wat is de tricker om te verhuizen.? Hebben we het over huur of koop en in welke vorm zou dit moeten zijn? Hiermee wordt de woonvisie een meer integraal stuk.
- In de woonvisie staat dat de gemeente onderzoekt aan welke informatie en ondersteuning de inwoners van Gemert-Bakel behoefte hebben om de doorstroming te stimuleren. Veelal gaat volgens hen de voorkeur meer uit naar het zo lang mogelijk thuis blijven wonen in de eigen woning en woonomgeving. Wij kunnen nergens terugvinden hoe deze kennis en wensen van deze specifieke groep inwoners is opgehaald. Ook hier adviseren wij om een intensiever onderzoek te doen zodat niet alleen de optie tot verhuizen maar ook goede communicatie en het juiste aanbod voor zelfstandig thuis blijven wonen voor handen is.

Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Sylvia Conijn

Voorzitter Adviesraad Sociaal Domein Gemert-Bakel

