

Op zoek naar een thuis: hoe Buitenplaats Kraaijenberg bijdraagt aan wonen in Vught

De woningnood in Nederland is hoog. Er zijn ongeveer 410.000 woningen te weinig. Dat komt doordat er meer nieuwe huishoudens bijkomen dan dat er woningen worden gebouwd. Daarbij blijven huur- en koopprijzen hard stijgen, wat het voor veel mensen lastig maakt om een passende woning te vinden.¹

Ook in Vught ervaart men de gevolgen van deze spanning op de huizenmarkt. Het vinden van een passende woning is voor veel inwoners een uitdaging. Buitenplaats Kraaijenberg is door de gemeente aangewezen als één van de locaties waar deze opgave wordt aangepakt. Heijmans ontwikkelt daar een nieuwe buurt met ongeveer 275 woningen.

Onlangs ondertekenden de gemeente Vught en Heijmans een overeenkomst waarin afspraken zijn vastgelegd over deze samenwerking. Daarmee zetten de partijen gezamenlijk in op woningbouw in dit gebied.

In dit artikel gaan we in op de uitdaging van gemeente Vught, spreken we met woningcorporatie Charlotte van Beuningen over het belang van sociale huur en laten we een woningzoekende aan het woord over wat de woningnood in de praktijk betekent.

Wonen voor starters, gezinnen en ouderen

De gemeente Vught staat voor een belangrijke uitdaging: ervoor zorgen dat er genoeg woningen zijn voor jong en oud. Gemiddeld betalen woningzoekenden in Nederland meer dan een half miljoen euro voor een woning.² Dit is in Vught niet anders. Met name starters en doorstromers in de betaalbare prijsklassen hebben daarom moeite om een passende woning te vinden.

Pas geleden maakten gemeente Vught, de woningcorporaties en de huurderskoepels nieuwe prestatieafspraken voor 2026. Hierin staat hoe zij de komende jaren samenwerken aan genoeg goede en betaalbare woningen in de gemeente. Er is speciale aandacht voor nieuwbouw, sociale huurwoningen en woningen voor verschillende doelgroepen. Ook wordt ingezet op leefbare buurten en verduurzaming van de bestaande huizen.³

Buitenplaats Kraaijenberg past binnen deze plannen. Hier ontwikkelt Heijmans een mix van woningen, onder andere voor starters, gezinnen en ouderen. Zo draagt het gebied bij aan een meer evenwichtige woningmarkt.



¹ Bron: Nu.nl

² Bron: NOS.nl

³ Bron: Vught.nu

Beweging op de woningmarkt dankzij sociale huur

Binnen het totale woningtekort zijn vooral betaalbare huurwoningen schaars. Mensen met een lager of middeninkomen merken dit het sterkst. Zij staan vaak lang op de wachtlijst en hebben beperkte mogelijkheden om door te stromen. In een kwart van de Nederlandse gemeenten is de wachttijd voor een sociale huurwoning langer dan zeven jaar.⁴

Volgens Jos Lambregts, projectmanager bij woonstichting Charlotte van Beuningen, is de situatie in Vught vergelijkbaar met de rest van Nederland. "Er is echt een heel groot tekort aan woningen in het algemeen en aan sociale huurwoningen, omdat de vraag veel groter is dan het aanbod", vertelt hij.

De corporatie bezit ongeveer 3000 woningen. Jaarlijks komt 5% daarvan vrij. En dat terwijl er duizenden mensen op zoek zijn naar een huurwoning. Hoe lang mensen moeten wachten, verschilt per situatie. "Gemiddeld wachten mensen meer dan een jaar. Sommigen wachten zelfs al zes jaar", legt Jos uit. Met name voor kleinere huishoudens, kan moeilijk aan de vraag worden voldaan. Daarom wordt ingezet op meer kleinere woningen.

Bij Buitenplaats Kraaijenberg realiseert de corporatie ongeveer een derde van de woningen. De corporatie is al vroeg betrokken bij de plannen en heeft onder andere meegedacht over de woningtypes. Volgens Jos is sociale huur cruciaal voor beweging op de woningmarkt. Hij legt uit dat mensen vastlopen als er te weinig betaalbare woningen worden gebouwd. Veel jongeren blijven thuis wonen, en senioren kunnen moeilijk doorstromen waardoor hun woningen niet vrijkomen voor gezinnen. "Dat blokkeert de woningmarkt wel heel erg."

Naast het aantal woningen speelt ook leefbaarheid een grote rol. "Wij proberen met onze plannen het ontmoeten echt een belangrijke plek te geven", vertelt Jos. Het groene en natuurinclusieve karakter helpt daarbij. Zo ontstaat volgens hem een leefomgeving waar bewoners elkaar kennen en verantwoordelijkheid dragen.

4 Bron: NOS.nl



"We zijn nu heel druk bezig met een inhaalslag om relatief veel kleine woningen te realiseren. Kleine appartementen en kleine eengezinswoningen. Dat is allemaal onderdeel van programma's, zoals Buitenplaats Kraaijenberg."

Jos Lambregts, woonstichting Charlotte van Beuningen

Op zoek naar een woning in het groen

Achter ieder cijfer zit een persoonlijk verhaal. Van mensen die dringend zoeken naar een dak boven hun hoofd, tot mensen die op zoek zijn naar een thuis voor altijd. Evelien van Deursen (37) is één van hen. Samen met haar gezin woont ze met veel plezier in Vught. Toch is er al zo'n zes jaar één specifieke wens: wonen in de buurt van het Kapellebos. "Elke dag een uur wandelen in het Kapellebos draagt enorm bij aan mijn geluk", vertelt ze.

Vanaf het moment dat het gezin in Vught kwam wonen, sprak de omgeving van het Kapellebos hen erg aan. Maar Evelien legt uit dat er weinig

woningen vrijkomen die betaalbaar zijn. "Dan kunnen we niet anders dan blijven zitten en eventueel uiteindelijk verbouwen."

De ontwikkeling van Buitenplaats Kraaijenberg volgt ze daarom met interesse. Vooral de ligging en het natuurinclusieve karakter spreekt haar aan. Dat er echt ruimte is voor groen en dieren, maakt het verschil. Daarnaast speelt gemeenschapsgevoel een grote rol: een fijne wijk waar de burens elkaar helpen, elkaar buiten ontmoeten en waar kinderen al spelende vriendjes maken.



Evelien van Deursen, in het Kapellebos

Beginnen, groeien en blijven wonen

Wonen gaat verder dan een dak boven je hoofd. Heijmans kijkt naar de ontwikkeling van het hele gebied en zet in op een fijne buurt waar ruimte is voor ontmoeting, groen en beweging. Door al in een vroeg stadium in gesprek te gaan met woningzoekenden, sluiten de plannen aan bij wat er in Vught daadwerkelijk nodig is. Zo wordt er gebouwd aan een plek waar starters kunnen beginnen, gezinnen kunnen groeien en ouderen comfortabel kunnen blijven wonen.