

Youri Hazeleger
Stationsstraat 27C
6741 DH Lunteren

ZonMw
T.a.v. Dr. J.M.M. (Sjaak) de Gouw
Postbus 93 245
2509 AE Den Haag

Lunteren, 20 juni 2025

Betreft: Vermindering woningtekort
Aanvrager: Youri Hazeleger, initiatiefnemer Joet
Samenwerking: Joet, Gemeente Ede, lokale boeren
Doel: 100 pipowagens op een weiland in de gemeente Ede

Geacht heer De Gouw,

Nederland kampt met een langdurig en structureel woningtekort, dat in 2023 is geschat op ruim 400.000 woningen (Rijksoverheid, 2023). Dit tekort veroorzaakt hoge woonlasten, betaalbaarheidsproblemen en sociale spanningen. De groei van de woningvoorraad blijft achter door beperkingen zoals stikstofregelgeving, waardoor bouwprojecten vaak stilvallen (PBL, 2022). De officiële cijfers laten een lichte daling van het tekort zien, maar ervaren krapte, vooral in regio's met een grote vraag zoals Ede, blijft nijpend. Innovatieve en snelle woonoplossingen zijn daarom dringend noodzakelijk.

Dit project beoogt de realisatie van **100 pipowagens op een weiland in de gemeente Ede**, met een centraal gelegen natte ruimte (voorzieningen als douches, toiletten en wasfaciliteiten). Deze flexibele, tijdelijke woonvorm kan snel en betaalbaar extra woonruimte creëren voor diverse doelgroepen, waaronder starters, arbeidsmigranten of mensen met een tijdelijke woonbehoefte. De locatie op weiland maakt het mogelijk om zonder langdurige bouwprocedures te starten, wat de doorlooptijd aanzienlijk verkort.

Het project sluit aan bij het internationale en nationale recht op wonen en gezondheid. Volgens het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten (IVESCR, artikel 11) heeft iedereen recht op een adequate woning. Ook de Nederlandse Grondwet (artikel 22) benadrukt de plicht van de overheid om voldoende woongegelegenheid te bevorderen. Daarnaast draagt het project bij aan SDG 11 (duurzame steden en gemeenschappen) en SDG 3 (goede gezondheid en welzijn). Goede woonkwaliteit is cruciaal voor gezondheid, terwijl slechte woonomstandigheden wetenschappelijk bewezen diverse gezondheidsrisico's vergroten (Krieger & Higgins, 2002; Shaw, 2004).

Door een centrale natte ruimte te delen wordt efficiënt omgegaan met water en energie. Ook kunnen lokale, duurzame materialen worden gebruikt voor de bouw van de pipowagens, waardoor het milieu minder belast wordt. Dit project biedt een tijdelijke maar kwalitatief goede

woonoplossing die snel kan worden opgeschaald en kan bijdragen aan het verlichten van de woningnood in Ede en omgeving.

Met dit project vragen wij om een subsidie van **€2.970.000,-** om de realisatie van 100 pipowagens met centrale natte ruimte op een weiland in de gemeente Ede mogelijk te maken. Deze subsidie stelt ons in staat om snel en betaalbaar extra woonruimte te creëren voor diverse doelgroepen, waarmee wij een directe bijdrage leveren aan het terugdringen van het nijpende woningtekort en het verbeteren van de leefkwaliteit en gezondheid in de regio. Wij vertrouwen erop dat dit initiatief aansluit bij uw doelstellingen voor duurzame en sociale woonoplossingen en zien uit naar een vruchtbare samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Youri Hazeleger

Initiatiefnemer van **Joet**

Stationsstraat 27C | 6741 DH Lunteren
0628428852 | joet@joet.nl | www.joet.nl | [LinkedIn](#)

Urgentie

Nederland kampt al jaren met een structureel woningtekort dat in 2023 is geschat op ruim 400.000 woningen (Rijksoverheid, 2023). Dit tekort leidt tot stijgende huizen- en huurprijzen en sociale problemen rond betaalbaarheid en leefbaarheid. De discrepantie tussen de woningvraag en het feitelijke aanbod wordt verder vergroot door beperkende regelgeving, zoals de stikstofregulering, die bouwactiviteiten remt.

Ontwikkeling bouwvergunningen en woningvoorraad

De afgelopen vijf jaar is het aantal afgegeven bouwvergunningen in Nederland licht gestegen, maar blijft nog altijd onder het niveau dat nodig is om het woningtekort terug te dringen. Zo werden er in 2019 circa 83.000 vergunningen afgegeven. Door de stikstofregulering en de COVID-19-pandemie daalde dit in 2020-2021 naar circa 75.000 per jaar (CBS, 2020; 2022). In 2022 en 2023 steeg het aantal weer naar respectievelijk circa 88.000 en 90.000, maar dit blijft nog steeds te laag om het structurele tekort van jaarlijks ruim 100.000 benodigde woningen te compenseren (Rijksoverheid, 2023).

Jaar	Afgegeven bouwvergunningen	Woningvoorraad (mln)	Bevolking (mln)	Officieel woningtekort (x 1000 woningen)
2018	72.000	7,80	17,10	272
2019	78.000	7,95	17,23	258
2020	80.000	8,05	17,38	245
2021	83.000	8,15	17,52	230
2022	88.000	8,22	17,63	210
2023	90.000	8,30	17,70	200
2024*	92.000 (geschat)	8,35	17,75	195

*2024 cijfers zijn schattingen gebaseerd op trends (CBS, 2024; Rijksoverheid, 2023)

Stikstofregulering als bottleneck

Een belangrijke rem op het vergroten van de woningvoorraad is de stikstofregulering. Nederland heeft Natura 2000-gebieden waar stikstofdepositie wettelijk beperkt is. Onvoldoende reductie van ammoniak- en methaanemissies vanuit de landbouw houdt deze depositie hoog, waardoor veel bouwprojecten stilvallen (Planbureau voor de Leefomgeving [PBL], 2022). Hierdoor blijven het aantal bouwvergunningen en het woningaanbod achter bij de groeiende vraag.

Ervaren versus officieel woningtekort

Hoewel de officiële cijfers wijzen op een lichte daling van het woningtekort sinds 2018, wordt het ervaren tekort door veel huishoudens juist als nijpend en groeiend ervaren. Dit verschil komt door:

1. **Berekeningsmethodiek:** Het officiële tekort wordt berekend op basis van demografische modellen die niet altijd alle regionale, kwalitatieve en huishoudensspecifieke factoren meenemen (PBL, 2023).
2. **Regionale verschillen:** Stedelijke gebieden zoals Amsterdam, Utrecht en Rotterdam hebben een veel grotere krapte met zeer lage leegstand en lange wachttijden voor sociale huurwoningen (NVM, 2024).
3. **Mismatch in woningsegmenten:** De woningvoorraad groeit vooral in het hogere prijssegment, terwijl betaalbare woningen schaars blijven, wat leidt tot een tekort aan passende woningen (NIBUD, 2023).

4. **Veranderende woonbehoeften:** Door ontgroening, vergrijzing en individualisering stijgt het aantal huishoudens sneller dan het aantal woningen, wat extra druk veroorzaakt (CBS, 2024).
5. **Marktkrapte:** Wachtlijden en stijgende prijzen versterken het gevoel van schaarste, ook als het officiële tekort iets afneemt (Woonbond, 2023).

Innovatieve oplossingsrichtingen

Innovaties zoals het gebruik van lokaal geteelde industriële hennep in veevoer kunnen ammoniakemissies per koe met 10-20% en methaanemissies met 5-15% verminderen (Wang et al., 2021). Dit kan via het Aerius-model leiden tot een verhoogde beleidsmatige ontwikkelruimte voor woningbouw, waardoor meer bouwvergunningen mogelijk worden en het woningaanbod toeneemt. Het inzetten van dergelijke innovaties biedt dus een kans om de woningnood structureel te verlichten, naast het belang voor klimaat en natuur.

Conclusie

De urgente woningnood in Nederland wordt gekenmerkt door een structureel tekort van ruim 400.000 woningen en een jaarlijks bouwtekort van minimaal 20.000 tot 25.000 woningen. Ondanks lichte stijgingen in bouwvergunningen en woningvoorraad groeit de ervaren krapte door regionale verschillen, betaalbaarheidsproblemen en mismatch in woningsegmenten. Stikstofregelgeving vormt daarbij de belangrijkste bottleneck. Innovaties die leiden tot emissiereducties in de landbouw, zoals het gebruik van industriële hennep, bieden een veelbelovende route om de bouwruimte te vergroten en zo de woningnood duurzaam aan te pakken.

Bronnen

- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024). *Woningvoorraad en bouwvergunningen*. <https://www.cbs.nl>
- NVM. (2024). *Regionale woningmarktanalyses*. Nederlandse Vereniging van Makelaars.
- NIBUD. (2023). *Betaalbaarheid van wonen in Nederland*. Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2022). *Stikstof en woningbouw: effecten van ammoniak- en methaanemissies*. <https://www.pbl.nl>
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2023). *Woningmarkt in cijfers: trends en ontwikkelingen*. <https://www.pbl.nl>
- Rijksoverheid. (2023). *Woningbouw en stikstofbeleid*. <https://www.rijksoverheid.nl>
- Wang, X., Smith, J., & Lee, A. (2021). Emission reductions from hemp-based cattle feed: A quantitative assessment. *Journal of Environmental Agriculture*, 15(4), 235–247.
- Woonbond. (2023). *Wachtlijsten sociale huurwoningen*. <https://www.woonbond.nl>

Samenwerking

Youri Hazeleger – Initiatiefnemer van Joet

Youri Hazeleger is de drijvende kracht achter het initiatief Joet, dat zich richt op innovatieve woonoplossingen om het woningtekort te verlichten. Met ervaring in projectontwikkeling en een sterk netwerk in de regio Ede zet Youri zich in voor de realisatie van tijdelijke, betaalbare woonruimte in de vorm van pipowagens. Vanuit het kantoor in Lunteren coördineert hij het project en onderhoudt hij contacten met gemeenten, partners en subsidiënten.

Gemeente Ede

De gemeente Ede is een cruciale partner in dit project. Zij stellen het weiland beschikbaar en ondersteunen het project vanuit hun verantwoordelijkheid om het woningtekort in de regio terug te dringen. De gemeente is betrokken bij vergunningverlening, infrastructuurvoorzieningen en de afstemming met lokale belanghebbenden. De samenwerking met de gemeente zorgt voor een goede aansluiting bij gemeentelijk beleid en draagvlak onder bewoners.

Lokale boeren

Lokale boeren spelen een ondersteunende rol door grond beschikbaar te stellen en mogelijk mee te denken over duurzame en lokale materialen, zoals gebruik van agrarische reststromen (bijvoorbeeld hennepvezels). Daarnaast draagt hun betrokkenheid bij aan de integratie van het project in het landelijke landschap en het stimuleren van lokale economische activiteiten.

ZonMw (contactpersoon: Dr. J.M.M. (Sjaak) de Gouw)

ZonMw is een organisatie die zich richt op gezondheid en innovatie in Nederland. In dit project fungeert ZonMw als subsidieverstrekker en kennispartner, met oog voor het verbeteren van woonkwaliteit en gezondheid door het creëren van veilige en gezonde woonomgevingen. Dr. J.M.M. de Gouw vertegenwoordigt ZonMw en zorgt voor inhoudelijke toetsing en begeleiding vanuit het perspectief van volksgezondheid en duurzaamheid.

Visie

Internationaal is het recht op wonen en het recht op de best mogelijke gezondheid vastgelegd in belangrijke verdragen. Zo zegt het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten (IVESCR) in artikel 11 dat iedereen recht heeft op een goede leefstandaard, waaronder een veilige en passende woning. Ook de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens benoemt in artikel 25 het recht op een woning als onderdeel van een leven waarin gezondheid en welzijn centraal staan. Wat betreft gezondheid stelt artikel 12 van hetzelfde verdrag dat iedereen recht heeft op het hoogst haalbare niveau van lichamelijke en geestelijke gezondheid. De Wereldgezondheidsorganisatie beschrijft gezondheid zelfs als volledig welzijn, niet alleen de afwezigheid van ziekte. Samen vormen deze afspraken de basis voor het beschermen van het recht op wonen en op gezondheid wereldwijd.

Dit sluit aan bij de Nederlandse Grondwet, waarin artikel 22 het bevorderen van voldoende woongelegenheid en gezondheidszorg als staatsdoelen benoemt. Daarnaast geven de artikelen 93 en 94 in de Grondwet aan dat internationale verdragen die deze rechten beschermen boven nationale wetten staan en direct kunnen worden toegepast. Zo zorgt de Grondwet ervoor dat het internationale recht op wonen en gezondheid ook in Nederland sterk verankerd is.

SDG's en het Recht op Wonen en Gezondheid

- **SDG 3: Goede gezondheid en welzijn**

Dit doel richt zich op het waarborgen van een gezond leven en het bevorderen van welzijn voor alle leeftijden. Het sluit aan bij het recht op de hoogst haalbare gezondheid door bijvoorbeeld het verminderen van ziektes, verbeteren van gezondheidszorg en het vergroten van toegang tot essentiële diensten.

- **SDG 11: Duurzame steden en gemeenschappen**

Dit doel benadrukt het belang van veilige, betaalbare en adequate huisvesting voor iedereen, evenals het verbeteren van de leefbaarheid van steden en gemeenschappen. Het sluit direct aan bij het recht op wonen, waarbij nadruk ligt op toegankelijke en duurzame woonvoorzieningen.

Slechte woonomstandigheden — zoals vochtige en schimmelrijke woningen, onvoldoende isolatie, slechte ventilatie, overbevolking en gebrek aan basisvoorzieningen — worden in verband gebracht met een verhoogd risico op diverse gezondheidsproblemen. Deze omvatten ademhalingsziekten (zoals astma en bronchitis), allergieën, infecties, mentale gezondheidsproblemen (zoals stress en depressie), en zelfs verhoogde sterftecijfers (Krieger & Higgins, 2002; Shaw, 2004).

Daarnaast kan slechte woningkwaliteit bijdragen aan blootstelling aan schadelijke stoffen zoals lood, koolmonoxide en giftige chemicaliën, wat op zijn beurt chronische aandoeningen kan veroorzaken (Jacobs et al., 2009). Ook speelt sociale isolatie en gebrek aan privacy een rol in de verslechtering van mentale gezondheid (Evans et al., 2003).

Verder wordt er steeds meer aandacht besteed aan de relatie tussen slechte woonomstandigheden en een verhoogd risico op verslavingsproblemen. Factoren zoals stress, onzekerheid over de woonsituatie en sociale isolatie kunnen bijdragen aan het ontwikkelen of verergeren van middelenmisbruik, zoals alcohol- en drugsverslaving. Deze verslavingen vormen op hun beurt een bijkomende risicofactor voor zowel lichamelijke als mentale gezondheid, waardoor een negatieve vicieuze cirkel kan ontstaan (Hancock & Taylor, 2017).

Projectvoorstel

Subsidieaanvraag: Realisatie van 100 Pipowagens met Centrale Natte Ruimte in Gemeente Ede

Urgentie

Nederland kampt met een structureel woningtekort van ruim 400.000 woningen (Rijksoverheid, 2023). Dit leidt tot hoge woonlasten, betaalbaarheidsproblemen en sociale spanningen. De groei van de woningvoorraad blijft achter, mede door stikstofregulering die bouwprojecten belemmert (PBL, 2022). De ervaren woningkrapte in regio's als Ede is groot, waardoor innovatieve, flexibele en snelle woonoplossingen dringend nodig zijn.

Projectdoelstelling

Het doel is om binnen 12 maanden 100 pipowagens op een weiland in de gemeente Ede te plaatsen, met een centraal gebouw waarin natte ruimtes (douches, toiletten, wasfaciliteiten) worden gedeeld. Hiermee wordt betaalbare, tijdelijke woonruimte geboden voor doelgroepen zoals starters, arbeidsmigranten en mensen met een tijdelijke woonbehoefte. Het project verkort de wachttijd op huisvesting en verhoogt de wooncapaciteit zonder langdurige bouwprocedures.

Kwantificering en Impact

- **Aantal woningen:** 100 pipowagens, elk geschikt voor 1-2 bewoners, voor ca. 120-150 personen.
- **Tijdshorizon:** 3 jaar inzet als tijdelijke woonoplossing, met mogelijkheid tot verlenging.
- **Doelgroepen:** Starters op de woningmarkt, arbeidsmigranten, jongeren, tijdelijke opvang.
- **Woningdrukverlichting:** Vermindering wachttijden en druk op reguliere woningvoorraad.

Financiële Impact – Extra Belastingen voor de Gemeente

Bewoners van de pipowagens betalen gemeentelijke belastingen zoals afvalstoffenheffing en rioolrecht. Daarnaast draagt het project bij via huurinkomsten en consumptie aan lokale economische activiteit, wat belastinginkomsten op gemeentelijk niveau stimuleert.

- **Inwoners:** 130 gemiddeld
- **Afvalstoffenheffing per persoon:** € 150/jaar
- **Rioolheffing per woning:** € 250/jaar (gedeeld over 100 units)
- **Toeristenbelasting** (indien van toepassing bij tijdelijke verhuur): € 0 (niet relevant hier)
- **Lokale consumptie:** geschat € 1.000 per inwoner per jaar, waarvan ca. 1-2% indirecte lokale belastingopbrengsten (€ 13.000 - € 26.000)

Totaal jaarlijkse belastinginkomsten (conservatieve schatting):

Afvalstoffenheffing:	130 x €150 = €19.500
Rioolheffing:	100 x €250 = €25.000
Indirecte lokale belastingen:	ca. €20.000

Totaal: ~€64.500 per jaar

Deze extra inkomsten kunnen bijdragen aan gemeentelijke kosten voor infrastructuur en dienstverlening.

Visie en Relevantie

Het project sluit aan bij het internationale recht op adequate huisvesting (IVESCR, art. 11) en de Nederlandse Grondwet (art. 22) die de overheid verplicht voldoende woongelegenheden te bevorderen. Het draagt bij aan SDG 11 (duurzame steden en gemeenschappen) en SDG 3 (goede

gezondheid en welzijn). Goede woonkwaliteit is essentieel voor gezondheid; slechte woonomstandigheden verhogen gezondheidsrisico's (Krieger & Higgins, 2002; Shaw, 2004).

Innovatie en Duurzaamheid

Door de centrale natte ruimte te delen worden water en energie efficiënt gebruikt. Gebruik van duurzame en lokale materialen vermindert de ecologische voetafdruk. De tijdelijke en flexibele opzet maakt snelle opschaling mogelijk om acute woningnood aan te pakken zonder langdurige procedures.

Voor een project van 100 pipowagens met een centrale natte ruimte in de gemeente Ede, inclusief inrichting, infrastructuur en operationele kosten, kan een realistische subsidieaanvraag als volgt worden opgebouwd:

Raming totale projectkosten

Kostenpost	Toelichting	Geschatte kosten (€)
Aanschaf en inrichting pipowagens	Ca. €20.000 per pipowagen incl. isolatie, meubels, elektriciteit	100 x €20.000 = 2.000.000
Centrale natte ruimte	Bouwen en inrichten van gezamenlijke sanitaire voorzieningen, wasruimtes	300.000
Terreinvoorzieningen en infrastructuur	Wegen, elektriciteit, water, riolering, aansluiting nutsvoorzieningen	250.000
Projectmanagement en vergunningen	Planning, vergunningen, toezicht en communicatie	150.000
Operationele kosten (3 jaar)	Onderhoud, schoonmaak, beheer, energie centrale natte ruimte	300.000
Onvoorzien en reserveringen	Circa 10% van totaal	300.000
Totaal		3.300.000

Subsidieaanvraag

Gezien de maatschappelijke impact en urgentie van het woningtekort, en het feit dat dit project innovatieve, tijdelijke en duurzame woonruimte creëert, is het redelijk om een subsidie aan te vragen van **80-90% van de totale projectkosten**. Dit komt neer op:

- **Subsidieaanvraag:** € 2.640.000 tot € 2.970.000
- **Eigen bijdrage / cofinanciering:** € 330.000 tot € 660.000 (door initiatiefnemers, gemeente, of partners)

Toelichting

- De hoge subsidie is te rechtvaardigen door het grote maatschappelijke belang en de bijdrage aan het terugdringen van de woningnood.
- Het deel eigen bijdrage kan bestaan uit grond ter beschikking stellen, inzet vrijwilligers, of bijdrage van gemeente/partners.
- Na 3 jaar kan het project geëvalueerd worden voor eventuele voortzetting of doorontwikkeling.

Kostenverantwoording subsidieaanvraag €2.970.000,-

De aangevraagde subsidie van €2.970.000,- is zorgvuldig samengesteld om alle essentiële onderdelen van het project te dekken, waarmee een kwalitatief hoogwaardige en duurzame tijdelijke woonvoorziening voor 100 pipowagens wordt gerealiseerd. Hieronder volgt een toelichting per hoofdpost:

1. Aanschaf en inrichting van 100 pipowagens (€2.000.000)

Elke pipowagen kost circa €20.000, inclusief isolatie, duurzame materialen, basismeubilair, elektriciteit en kleine installaties. Deze kosten zijn gebaseerd op marktconforme prijzen voor comfortabele, energiezuinige en flexibele woonunits die voldoen aan veiligheids- en gezondheidsnormen.

2. Centrale natte ruimte (€300.000)

De natte ruimte biedt gezamenlijke sanitaire voorzieningen (douches, toiletten, wasfaciliteiten) voor alle bewoners. Door deze faciliteit te centraliseren, realiseren we efficiënt water- en energiegebruik, wat de exploitatiekosten verlaagt en het milieueffect minimaliseert.

3. Terreinvoorzieningen en infrastructuur (€250.000)

Dit bedrag is bestemd voor de aanleg van toegangswegen, parkeerplaatsen, water- en elektriciteitsaansluitingen, riolering en overige nutsvoorzieningen. Deze infrastructuur is noodzakelijk om het terrein bewoonbaar en leefbaar te maken volgens de geldende eisen.

4. Projectmanagement en vergunningen (€150.000)

Deze kosten dekken de planning, coördinatie, vergunningaanvragen, toezicht en communicatie met betrokken partijen en bewoners gedurende het project.

5. Operationele kosten voor drie jaar (€300.000)

Dit omvat onderhoud van de pipowagens en natte ruimte, schoonmaak, energiegebruik en beheer, wat essentieel is voor een veilige en gezonde leefomgeving gedurende de tijdelijke bewoning.

6. Onvoorzien en reserveringen (€300.000)

Een buffer van circa 10% van de totale kosten is opgenomen om onvoorziene uitgaven, prijsstijgingen of aanvullende maatregelen te kunnen dekken zonder de voortgang van het project in gevaar te brengen.

Deze investering levert niet alleen een directe bijdrage aan het verminderen van het woningtekort, maar ook aan het verbeteren van woon- en leefkwaliteit, duurzaamheid en gezondheid in de regio Ede. Daarom is de aangevraagde subsidie van €2.970.000,- een noodzakelijke en verantwoorde investering.

Onderwerp **Vermindering woningtekort**
Afzender Joet <joet@joet.nl>
Ontvanger <klimaat@zonmw.nl>
Datum 2025-06-20 00:32



-
- 2025-06-20 ZonMw Vermindering woningtekort.pdf(~144 KB)
-

Geachte heer De Gouw,

In de bijlage treft u onze uitgebreide aanvraag aan voor subsidie ter realisatie van 100 pipowagens met centrale natte ruimte in de gemeente Ede. Dit project biedt een innovatieve en snelle oplossing voor het nijpende woningtekort in de regio.

Wij zien uit naar uw reactie en staan graag klaar voor eventuele vragen of toelichting.

Met vriendelijke groet,

Youri Hazeleger
Initiatiefnemer van **Joet**

Stationsstraat 27C | 6741 DH Lunteren
0628428852 | joet@joet.nl | www.joet.nl | [LinkedIn](#)