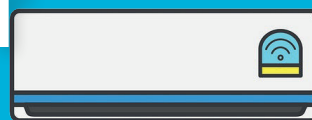


# BIEH: VAN WOONCRISIS NAAR WOONDROOM

## INNOVATIEBOOST WHITEPAPER



FEBRUARI 2021

vereniging van  
woningcorporaties



INNOVATIEBOOST 

**COLOFON**

© februari 2021 Aedes vereniging van woningcorporaties Den Haag

Whitepaper in opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties

**Met medewerking van:**

Robert Eisema

**Tekst:**

Marjon van Weersch

**Redactie en vormgeving:**

Aedes vereniging van woningcorporaties

# **BIEH: van wooncrisis naar woondroom**

**Innovatieboost Whitepaper**

## **Inhoud**

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>BIEH biedt een toekomstgericht alternatief</b>	<b>5</b>
<b>BIEH geeft regie over eigen (t)huis</b>	<b>7</b>
<b>BIEH werkt vanuit een landelijk platform</b>	<b>7</b>
<b>Een woondroom, maar geen sprookje</b>	<b>8</b>
<b>En nu verder</b>	<b>9</b>
<b>Innovatieboost</b>	<b>9</b>

## Inleiding

**Ik ben Robert Eisema. Dit is mijn droom over een andere manier van wonen. Waarbij mensen meer regie hebben over hun eigen huis: hoe het er uitziet, hoe groot het is, waar het staat en wat ze ervoor betalen. Ze hoeven er ook geen jaren op te wachten. En het verhuist hun hele leven met ze mee, als ze dat willen. Een BIEH-huis is een droom, maar het is geen sprookje. Onderdelen van de droom bestaan al. Laat u inspireren om anders naar onze volkshuisvesting te kijken.**

Mijn woondroom is ontstaan vanuit verbazing. De verbazing dat we onze volkshuisvesting in Nederland aan het verwaarlozen zijn. Dat mooie sociale systeem, waar buitenlanders altijd zo jaloers op zijn, staat onder druk. Het woningtekort is historisch hoog en de vraag naar betaalbare woningen neemt alleen maar toe. Mensen wonen scheef, naar huishoudgrootte of inkomen. Het aantal daklozen is groot. De woningzoekenden veranderen: er komen meer ouderen, meer alleenstaanden en meer huishoudens. De woningmarkt reageert echter statisch. Het Rijk blijft gefocust op eigen woningbezit. Woningcorporaties kampen met een enorme belastingdruk. Er wordt gesproken over een nationale wooncrisis. En wij – overheid en woningcorporaties – plakken ondertussen pleisters op een houten been. Door bijvoorbeeld tijdelijk de markttoets buiten werking te stellen om de bouw van middenhuurwoningen aan te jagen.

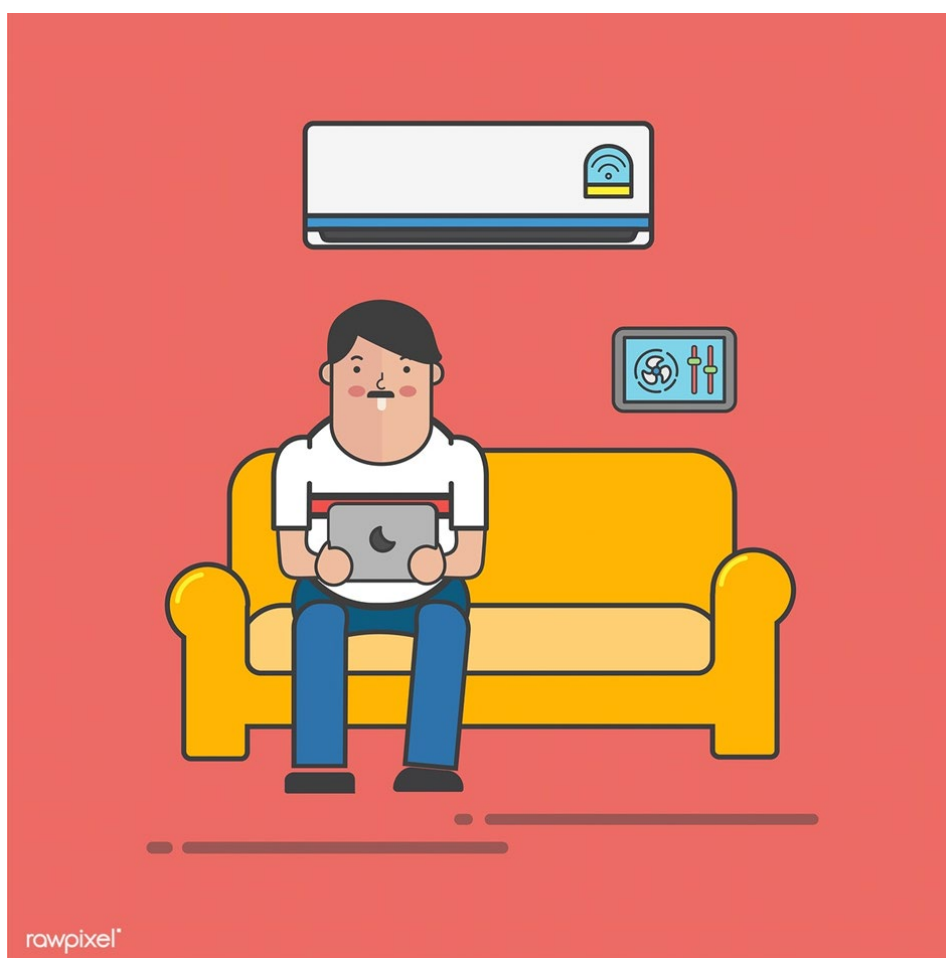
Waar zijn we mee bezig? Ik hoef niet uit te leggen hoe belangrijk een goed huis voor mensen is. Het voorziet in de fundamentele behoefte aan veiligheid, gezondheid en financiële zekerheid. De noodzaak tot verandering is urgent. Ieder mens heeft het sociale recht op duurzame huisvesting.

### **BIEH biedt een toekomstgericht alternatief**

Vanuit die verbazing ben ik een woondroom gaan ontwikkelen. Ik begon met het ontwerp van een website: [www.bieh.org](http://www.bieh.org). Dat is het canvas om mijn droom verder uit te werken. De werktitel, de ICT-afkorting **Best I Ever Had**, heb ik aangehouden. Als die woondroom straks werkelijkheid wordt, wonen mensen in een BIEH-(t)huis. In modulaire, transportabele, circulaire, levensloopbestendige en betaalbare woningen. Maak kennis met Bert om een beeld te krijgen van de mogelijkheden van BIEH.

Bert verlaat in 2025 het ouderlijk huis. Hij gaat studeren in Utrecht. Bert is lid van BIEH en neemt contact op met zijn BIEH-adviseur. Die komt op huisbezoek en bespreekt samen met hem zijn woonwensen en woonbudget. Bert kiest voor de BIEH-mini: een standaardhuis met een open keuken/woonkamer, badkamer met toilet en één slaapkamer. Totale oppervlakte: 30 vierkante meter. Bert betaalt daarvoor een BIEH-abonnement van 350 euro per maand. Alle BIEH-huizen zijn zelfvoorzienend. Bert betaalt dus niet voor gas en elektriciteit.

Bert en zijn BIEH-adviseur nemen vervolgens contact op met de gemeente. Utrecht heeft verschillende locaties voor verschillende prijzen beschikbaar. Bert kiest voor een plek in de wijk Kanaleneiland. Hij huurt de grond voor 100 euro per maand, inclusief de lokale belastingen.



Tijdens zijn studie krijgt Bert een relatie met Bianca. Na twee jaar willen ze samenwonen. Bianca heeft net als Bert een BIEH-mini in Kanaleneiland. Na overleg met hun BIEH-adviseur besluiten ze samen in het huis van Bianca te gaan wonen. Ze willen er wel een extra slaap-/werkkamer bij. De BIEH-adviseur regelt de koppeling van een extra kamer aan de BIEH-mini. Dat kost maandelijks 200 euro extra abonnementskosten.

Bert en Bianca worden ouders van Brain. Ze willen graag weg uit de stad en naar Zeist verhuizen. Na overleg met hun BIEH-adviseur blijken daarvoor drie opties:

1. Hun eigen BIEH-mini meenemen naar Zeist en eventueel uitbreiden.
2. Hun BIEH-mini inruilen voor een ander BIEH-huis.
3. Een nieuw BIEH-huis op maat ontwerpen en laten bouwen.

Bert en Bianca besluiten hun BIEH-mini in te ruilen voor een BIEH-plus. Een huis met een open keuken/woonkamer, toilet, drie slaapkamers en een badkamer met extra toilet. Totaal 75 vierkante meter voor 900 euro. De huur van de grond in Zeist is 100 euro per maand.

Als Brain twintig jaar later op zichzelf gaat wonen, hebben Bert en Bianca geen drie slaapkamers meer nodig. In overleg met hun BIEH-adviseur gaan de bouwdelen van één slaapkamer terug naar BIEH. Ze betalen dan 200 euro minder voor hun BIEH-abonnement.

Nog later komt Bianca te overlijden. Bert blijft in het BIEH-huis in Zeist wonen. Samen met een BIEH-adviseur besluit hij om nog één slaapkamer aan BIEH te retourneren en de badkamer naar de begane grond te verplaatsen. Hij betaalt 100 euro minder voor zijn BIEH-abonnement.

### **BIEH geeft regie over eigen (t)huis**

Het centrale idee van BIEH is dat mensen een sociaal recht hebben op huisvesting. Dat is het vertrekpunt. Geen inschrijving op een wachtlijst van jaren en genoeg nemen met de woning die ooit aangeboden wordt, maar meer regie over het eigen (t)huis. Dat biedt BIEH mensen. Dat vraagt om een boost van de bouw van modulaire, transportabele, circulaire en energieneutrale woningen. De huidige verplaatsbare huizen zijn vooral bedoeld voor spoedzoekers; de BIEH-huizen zijn er voor iedereen die dat wil. Mensen kunnen uiteindelijk kiezen uit verschillende modulaire bouwdelen uit de fabriek. Daarmee beantwoordt BIEH *on demand* veranderende woningvragen. De productie is circulair. De grondstoffen en materialen zijn *cradle to cradle* en blijven eigendom van BIEH (of van haar partners). De modules zijn transportabel en worden op locatie in – en zo nodig weer uit – elkaar gezet. Het BIEH-huis is veranderbaar en kan met modules groter of kleiner worden gemaakt. Aangepast aan de veranderende omstandigheden van een huishouden. Als bewoners dat willen, reist hun huis met hen mee als ze naar een andere plek verhuizen. De bewoner van het BIEH-huis betaalt geen huur maar abonnementskosten. De hoogte van het abonnement hangt af van de grootte van het huis.

### **BIEH werkt vanuit een landelijk platform**

Hoe gaan we dit organiseren? De start ligt bij de oprichting van een vereniging met BIEH-leden. Die leden zijn ook aandeelhouder. Ze denken niet alleen actief mee over de verdere ontwikkeling; ze hebben daar daadwerkelijk invloed op. Het is de bedoeling dat deze vereniging uitgroeit tot een landelijk platform van woningzoekenden. Voorwaarden voor het lidmaatschap: de maandelijkse contributie van 1 euro en de jaarlijkse deelname aan een uitgebreid woonwensenonderzoek. Als er veel leden zijn, gaan ook de woondata uit dit onderzoek inkomsten opleveren. Gemeenten en andere organisaties, zoals wetenschappelijke bureaus, kunnen deze data gebruiken voor onderzoek en beleidsontwikkeling. BIEH zal echter nooit persoonlijke gegevens verkopen aan derden. Die informatie blijft eigendom van de BIEH-leden: naar het nieuwe adagium *data for the people*.

Het bedrijfsmodel zal uiteindelijk bestaan uit drie onderdelen die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn:

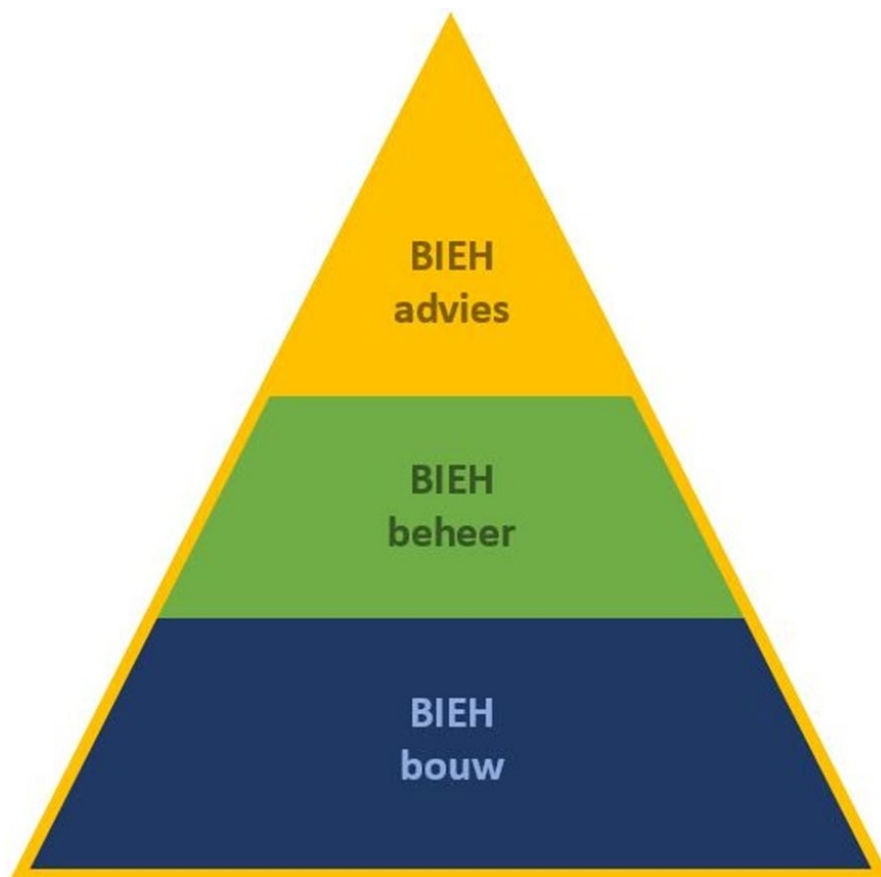
1. BIEH-advies: de vereniging van leden en BIEH-adviseurs. Eigenaar van de BIEH-database.

2. BIEH-beheer: partners die het dagelijks beheer en onderhoud uitvoeren.

3. BIEH-bouwers: de producenten van de BIEH-woningen.

Wanneer een BIEH-lid in een BIEH-huis gaat wonen, betaalt hij maandelijks abonnementskosten aan BIEH. Daarmee bekostigt BIEH de bouw en het beheer.

#### **Het BIEH-bedrijfsmodel**



De noodzakelijke snelle bouw van BIEH-huizen vraagt om voldoende locaties. De gemeente speelt daarbij een belangrijke rol. De verplaatsbaarheid en de duurzaamheid van de woningen kunnen een middel zijn om gemeenten te verleiden. Samen met een BIEH-adviseur zoekt de gemeente naar geschikte plekken. Bijvoorbeeld op braakliggende terreinen in de stad of aan de randen van een dorp.

BIEH werkt zo digitaal mogelijk. Via digitale zelfbediening kunnen de leden en klanten van BIEH online bijna alles regelen. De BIEH-adviseurs bieden persoonlijk contact en bezoeken de mensen thuis om de woonbehoeften aan de keukentafel te bespreken.

#### **Een woondroom, maar geen sprookje**

Inmiddels weet ik dat er al veel meer mogelijk is dan ik achter mijn bureau heb kunnen bedenken. Onderdelen van de droom bestaan in Nederland al. Denk aan de ontwikkeling van flexibele en verplaatsbare woningen, aan de mogelijkheden van modulair en circulair bouwen. Ook met



alternatieven voor het klassieke aandeelhoudersmodel wordt al geëxperimenteerd. Kijk maar eens naar de [Teenlicht-uitzending \*Goed geld verdienen\*](#) van de VPRO.

BIEH zal niet meteen in heel Nederland met één grote sprong te realiseren zijn, maar we kunnen in delen van ons land beginnen met kleine stapjes. Natuurlijk blijven er genoeg zaken die we moeten uitzoeken. Zoals de relatie tussen flexibiliteit en geborgenheid. Wat betekent het voor een BIEH-bewoner als zijn BIEH-huis ergens maar tijdelijk mag staan? En wat betekent dat voor de sociale cohesie in de buurt? De kosten van de woningen zijn nu gebaseerd op eenvoudige product-marktcombinaties van verschillende huishoudtypen en huurprijzen. Dat is nog niet doorgerekend. Allemaal belangrijke vraagstukken voor de uitvoeringsfase. Maar die vragen staan wat mij betreft de haalbaarheid van BIEH niet in de weg. Belangrijk is dat mensen erin gaan geloven. Ik hoop dat ik uw verbeeldingskracht aan het werk heb gezet. Net als Rijksbouwmeester Floris Alkemade geloof ik dat verbeeldingskracht de motor vormt voor verandering. Bent u geïnspireerd om anders te denken over volkshuisvesting? Doet u mee?

### **En nu verder**

Tijdens een digitale inloopmiddag ga ik met geïnteresseerde huurders, woningzoekenden, corporatiemedewerkers en bouwers de mogelijkheden van BIEH verder verkennen. Discussieer nu al mee op de [community \*Verbeteren bedrijfsvoering en veranderkracht\*](#).

Via [www.bieh.org](http://www.bieh.org) kunt u uw interesse voor deze middag alvast kenbaar maken. Het is de bedoeling om de digitale middag dit voorjaar te plannen.

### **Innovatieboost**

Robert Eisema heeft BIEH aangemeld voor de [Aedes Innovatieboost](#). Een impuls voor ideeën die vernieuwen en waarde toevoegen aan de corporatiesector. Deelname aan de Aedes Innovatieboost is één van de manieren waarop BIEH mensen wil bereiken die mee durven te dromen. En stapsgewijs deze droom verwezenlijken.

#### **Robert Eisema**

BIEH is bedacht door Robert Eisema (1987). Een sociaal gedreven professional met meer dan tien jaar ervaring bij diverse woningcorporaties, zoals Omnia Wonen in Harderwijk, QuaWonen in Bergambacht en VechtHorst in Nieuwleusen. Ook was hij trainee van [Talent in Huis](#). Nu is hij beleidsadviseur bij Beter Wonen in Almelo. Daarnaast is hij auteur van [CorpoMaps.nl](#).



