

Empowering people

De historie en de toekomst van de corporatie



Willem Verbaan
Maart 2016

*'Metropolitan regions will not come to balance until each one is small and autonomous enough to be an independent sphere of culture.'*¹

¹ Alexander, C., 1979. *The timeless way of building*. Oxford: Oxford University press.

INHOUD

Voorwoord door Cees Oosterwijk,
voorzitter Raad van Commissarissen UWOON

Voorwoord	3
Inleiding	5
De historie van de corporaties	6
De corporaties in de ruimtelijke processen	7
De nieuwe thema's van de verstedelijking	11
Verstedelijking en klimaat	13
De sociaal economische context van de ruimtelijke omgeving	14
De behoefte aan ruimtelijke kwaliteit: gebiedsontwikkeling als nieuwe visie.	15
Voor corporaties ontstaan er nieuwe uitgangspunten	21
Conclusies	22
Bijlage: Een bijzondere dag uit het leven van Johannes Meevers	23

VOORWOORD

De ontwikkelingen in de wereld van de woningcorporaties volgen elkaar snel op. Werden we eerst in de sector extra getroffen door de economische – en financiële crisis (de bouwsector verloor meer dan 40 % omzet en 30 % personeel), vervolgens kregen we ook van binnenuit te maken met ingrijpende veranderingen. De nieuwe woningwet bracht de corporatie niet alleen terug naar zijn basale doelstelling, maar de financiële armslag werd verder verkleind door de verhuurdersheffing en de solidariteitsheffing i.v.m. de Vestia affaire. De gemiddelde corporatie moest haar ambities sterk terugschroeven, investeringen daalden substantieel, terwijl de doelgroep er bepaald niet kleiner op geworden was.

Vele corporaties stonden al snel in de defensieve modus. Eerst om het verloren speelveld te heroveren (een voorlopig uitzichtloze strijd), vervolgens om intern alle ontwikkelingen on-

hold te zetten en het maatschappelijk ondernemen te verenigen tot het verhuren van goedkope woningen.

En dat terwijl de wijken roepen om samenhangend beleid om de problemen op te lossen (waarbij die tussen de fysieke- en sociaal-economische onderdelen blijkbaar niet langer integraal behoeven te worden aangepakt, wat heet; helemaal niet meer hoeven worden te worden bestreden, zo lijkt het) schieten de meeste organisaties in een lethargische fase van doffe berusting en bokkig gemok!

Niet gek, want het zijn nog altijd in hoge mate de idealisten uit de zeventiger jaren die de touwtjes in handen hebben in de volkshuisvesting en ook hun jongere opvolgers zijn dikwijls bevlogen vakmensen die een grote compassie hebben met de groeiende onderkant van de samenleving. Want ook bij ons zet de trend van de vergroting van de tweedeling tussen arm en rijk onstuitbaar door. Het bij de pakken neerzitten zou juist voor onze doelgroep op dit moment dus wel de minst verkiezbare en wenselijke strategie zijn.

Met Willem Verbaan in de RvC van UWOON hoefden we daar nooit en te nimmer bang voor te zijn.

De combinatie van een soms bijna profetische blik met een onstuitbare innovatieve inslag, zorgde ervoor dat hij met een bewonderingswaardig doorzettingsvermogen zijn agenda bleef richten op de toekomst, waarin anders bouwen, nieuwe vormen van bewonersparticipatie en verduurzaming van de woning- en de woonomgeving centraal stonden. Door de vluchtelingen crisis, de andere kijk op bezit van de jongere en seniore woningzoekenden is er juist nu behoefte aan een nieuw elan in de corporatiesector.

Willem heeft vervroegd afscheid moeten nemen van de RvC van UWOON. Maar na het overwinnen van een ernstige ziekte heeft diezelfde RvC aan hem gevraagd zijn ideeën niet verloren te laten gaan in de archieven van de Raad, maar de nog eens op puntige wijze aan ons mee te geven.

Ik ben verheugd en trots dat hem dit, in deze moeilijke levensfase, toch weer gelukt is en wel op de hem kenmerkende wijze, waarbij een toeloze energie en ideeenrijkdom moeiteloos hand in hand herkenbaar op papier kwamen.

Omdat deze nalatenschap de schaal en maat van UWOON overstijgt, hebben wij besloten er een intiem symposium aan te wijden en deze beschouwing in een eveneens bescheiden boekvorm uit te brengen.

Ter inspiratie en voor de broodnodige daadkracht binnen de corporatie 3.0. Ik wens u veel plezier toe bij het doornemen van deze publicatie en u, net als Willem Verbaan niet te laten weerhouden door de tand des tijds, maar toekomstgericht en met nieuw elan de uitdagingen voor de komende jaren aan te gaan.

Drs. Ing. Cees H.P. Oosterwijk,
Voorzitter RvC UWOON

INLEIDING

In dit essay beschrijf ik mijn visie op de ontstaansgeschiedenis van de corporaties, alsook de toekomst van de corporaties op een termijn van laten we zeggen de komend tien jaar.²

Vrijdag 12 maart 2016 kopt Cobouw met een hoofdartikel “MARKT VERVANGT DE CORPORATIE “. Bouwbedrijven blijken te kunnen bouwen dankzij innovaties in prefab termen of on de site tegen veel lagere kosten. En voor beleggers wordt sociale woningbouw interessant. In deze (Cobouw) case in Almere huurprijzen onder de € 550 voor energiezuinige woningen. Maar is de corporatie daarmee uitgeschakeld? Of ontstaan er voor corporaties juist nieuwe kansen? Immers: het gaat toch niet om de keukenkasten maar om de burgers en dus om de communities?

De context van de wereld van vastgoed en volkshuisvesting verandert turbulent. Daarbij gaat het niet alleen om de nieuwe woningwet maar ook om het zoeken naar nieuw vormen van omgevingsmanagement, de toenemende betekenis van de stad (Smart cities), de klimaats-thematiek met daaraan verbonden thema's als duurzaamheid en water(management), de sterk groeiende betekenis van ICT (BIM - Bouw Informatie Model/Management) voor ontwikkeling én vooral ook voor beheer, de mogelijkheden en kansen van social media en de opkomst van de participatie maatschappij, het omgaan met DAEB/niet-DAEB vragen, de leegstandsproblematiek, het vraagstuk van maatschappelijk vastgoed, de opkomst van nieuwe arrangementen voor ontwikkelen (bijvoorbeeld CPO – collectief privaat opdrachtgeverschap), en recentelijk ook de vluchtelingen problematiek. Daarvoor zal veel nieuwe kennis

² Delen van de tekst zijn ontleend aan eerdere publicaties

en strategieën moeten worden ontwikkeld. Corporaties ontkomen er niet aan hier hun positie te bepalen. Maar uiteindelijk zijn de mensen, de gebruikers om wie het gaat, cruciaal.

In de zoektocht naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit haken de traditionele partijen steeds vaker af. Gemeenten en projectontwikkelaars zijn op financieel gebied vaak niet meer in staat om problematiek in de ruimtelijke kwaliteit aan te pakken. Daarnaast moet er veel meer gekeken worden naar wat er in een gebied aanwezig is en waar de pijnpunten liggen. Meer nadruk komt te liggen op beheer en op de belangen en behoeftes van de gebruiker. Deze laatste zal zich meer roeren in de wijze van aanpak van gebiedsontwikkeling en het verbeteren van hún gebied. Dit kan op zeer lokaal niveau of op meer regionale schaal. Maar de gebruiker bekleedt steeds meer een belangrijke positie.

DE HISTORIE VAN DE CORPORATIES

Corporatiegedachten zijn natuurlijk al heel oud. De waterschappen waren al eeuwen een prachtig voorbeeld. *Als de dijk van mijn buurman doorbreekt stroomt ook mijn land onder.* Dus moeten we samen iets doen.

Vooraf in de negentiende eeuw werden er door invloedrijke burgers initiatieven genomen vooral gericht op de gezondheid van de bewoners in de steden. De huisvesting in grote steden was erbarmelijk. Een rapport uit 1855, van het Koninklijk Instituut van Ingenieurs, beschrijft de woontoestand als volgt:

‘De hollen der mensen – en anders mogen wij die woningen van velen uit de min gegoede stand niet noemen – staan niet zelden ten achter bij de plaatsen, die ten verblijve voor vele dieren zijn afgezonderd. Hollen, waar het de huisvrouw aan elk onmisbaar hulpmiddel ontbreekt om orde in haar omgeving te scheppen en te handhaven [...]

Waar zij wel moet gewennen aan ordeloosheid en onreinheid, die twee grote vijanden van het huiselijk leven [...]Holen die, slecht verlicht, onvolkomen tegen den invloed der atmosfeer beschut, op vochtige plaatsen in gangen en stegen gelegen, zonder afvoer van overvloedig water, zonder afvoer van de meest afzichtelijke onreinheid, onuitputtelijke bronnen zijn van verder.’

De volgende decennia wordt de situatie er niet beter op. De bevolking van de steden groeit explosief doordat de economische en industriële ontwikkeling op gang komt. Ook door verschillende landbouwcrisissen neemt de trek naar de steden toe. De bevolking van b.v. Amsterdam stijgt van 243.304 personen, in 1859, naar 515.727, in 1900. Tot 1874 vindt de huisvesting plaats binnen de stadsmuren. Elk open plekje wordt benut. Bezitters van opstallen en grond hebben vrij spel. Er is geen aandacht voor rioleering, bestrating of verlichting en van enige ordening door de overheid is al evenmin sprake.

Uit een rapport van de Amsterdamse Gezondheidscommissie blijkt dat er 4.985 kelderwoningen zijn, waarvan 3.650 onmiddellijk onbewoonbaar moeten worden verklaard. Lees bijvoorbeeld het prachtige boek van Auke van der Woud getiteld “Koninkrijk vol sloppen”³

Voor de invoering van de Woningwet van 1901 telde Nederland ongeveer 40 woningbouwverenigingen die zonder overheidssteun opereerden. Veelal waren deze door sociaal bewogen belangstellenden opgericht. De oudste woningcorporatie in Nederland is de in 1852 opgerichte Vereeniging ten behoeve der Arbeidersklasse te Amsterdam (VAK). In 1851 riepen enkele Amsterdamse notabelen op om een particuliere bouwmaatschappij op te richten, die iets zou moeten doen aan de heersende woningnood en belabberde huisvesting van arbeidersgezinnen. De oproep werd opgevolgd door 20 welgestelde burgers, zodat op 21 februari 1852 de eerste woningbouwvereniging van Nederland kon worden opgericht. Ieder lid

³A. van der Woud. *Koninkrijk vol sloppen. Achterbuurten en vuil in de negentiende eeuw. Amsterdam Bert Bakker 2010.*

bracht 2000 gulden in, waarop ze maximaal 3% rente zouden krijgen. De vereniging had in 1853 haar eerste blok huizen gereed aan de Amsterdamse Oostenburger-middenstraat op Oostenburg: 18 woningen met elk twee ruime vertrekken, voorzien van privaat (voorloper van het toilet), gootsteen en ijzeren ledikant. In dertig jaar tijd wist deze vereniging zo nog eens circa 800 woningen te bouwen op diverse locaties in de stad. De huurprijs van de verenigingswoningen bedroeg gemiddeld ongeveer 1/6 deel van het inkomen van de huurders. Het initiatief in Amsterdam werd vrij snel elders in het land gevolgd, zoals in Arnhem waar de Vereeniging tot het verschaffen van geschikte woningen aan de arbeidende klasse in 1853 het levenslicht zag. Deze bouwde een complex van 134 woningen. Gemiddeld woonden er vier personen per woning van ruim 25 m². De weekhuur bedroeg zo'n f 1,20. In 's-Gravenhage werd in 1854 de Vereniging tot verbetering van de woningen van de arbeidende klasse opgericht. In de periode 1854-1889 werd een bezit van 502 woningen gereea-

liseerd. Sommige woningcorporaties, waaronder de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van eigen woningen te Amsterdam, stelden zich ten doel de te bouwen woningen na 20 jaar in eigendom aan de bewoners te doen overgaan. In 1890 liet de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen, kortweg 't Nut genoemd, een onderzoek uitvoeren om te zien hoe de diverse woningbouwverenigingen het tot dan toe gedaan hadden. Het rapport van dit onderzoek kreeg als titel *De arbeiderswoningen in Nederland*. In 1896 publiceerde 't Nut een vervolgrapport, *Het vraagstuk der volkshuisvesting*, opgesteld door H.L. Drucker, H.B. Greven en J. Kruseman, waarin een pleidooi werd gehouden voor leningen of garanties van de overheid om de problemen met de volkshuisvesting op te lossen. Volgens de rapporteurs waren veel woningen erg slecht, ze drongen aan op afbraak en herbouw van oude buurten en nieuwbouw in stadsuitbreidingsgebieden. Het Kabinet-Pierson baseerde de Woningwet van 1901 vrijwel geheel op de ideeën uit dit rapport.⁴

⁴ Zie van der Vouw 2010. Schuine tekst ontleent aan Wikipedia

DE CORPORATIES IN DE RUIMTELIJKE PROCESSEN

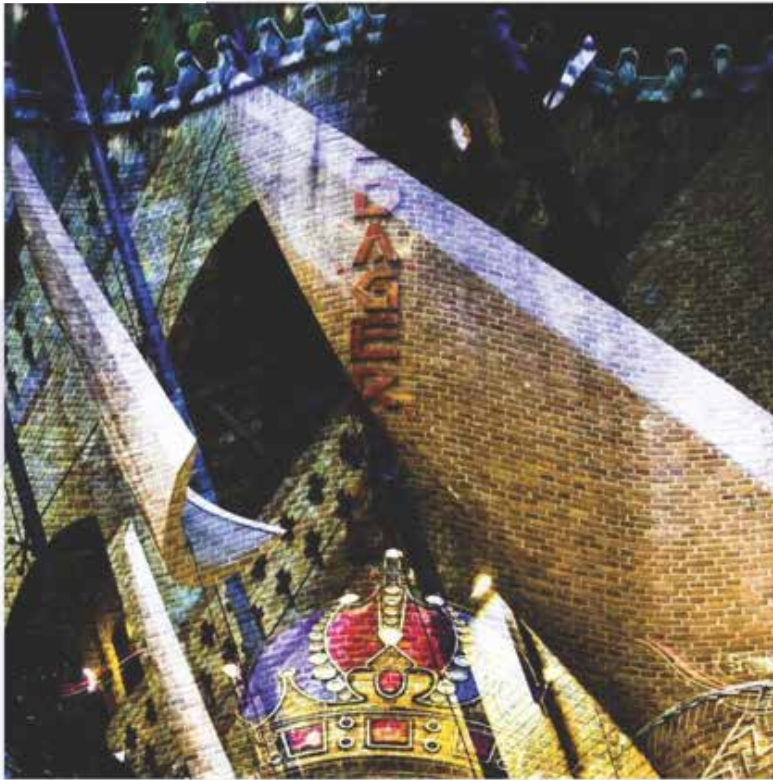
Al meer dan 150 jaar spelen de corporaties een cruciale partij in de urbane ontwikkeling. In eerste instantie zonder overheidssteun opererende woningbouwverenigingen maar sinds de woningwet van 1901 kennen we de toegepaste instellingen, de woningcorporaties. Deze corporaties moesten kwaliteit huisvesting bieden aan burgers die dat op eigen kracht niet konden. Deze corporaties hebben een hoofdrol gespeeld in het stedelijk ontwikkelingsproces, zowel voor als na de tweede wereldoorlog. In Amsterdam kon onder aanvoering van krachtige corporaties de Amsterdamse School tot grote bloei komen met zelfs internationale faam. Een prachtig voorbeeld is de PL Takstraat, ontwikkeld door de woningbouwvereniging de Dageraad met nog steeds internationale belangstelling.

Na de tweede wereldoorlog was de woningnood de grootste volksvijand. Alle aandacht

ging uit naar de volkshuisvesting. Bouwen, veel bouwen. Veel en snel. Hele woningblokken werden 'gestempeld', wat inhoudt dat soms complete woningblokken werden gekopieerd op een andere plaats. Dit alles om zo snel mogelijk weer de volkshuisvesting op orde te krijgen. Een taak die met name in de schoenen van de woningcorporaties geschoven werd, en welke destijds financieel onderhouden werden door de overheid. De financiering werd gedaan met overheidsleningen. Het Ministerie VROM groeide uit tot een grote bank. Gaandeweg rijpte het inzicht dat het zo niet langer mee kon.

In dit wederopbouwproces kwamen corporaties met nieuwe concepten als grondgebonden woningen en de 'tuinsteden'.

Het wederopbouw duurde tot in de zeventiger jaren. De financiering van de woningwetwo-



ningen vond plaats door zogenoemde van rijkswege verstrekte woningwetten, bedacht vanwege kapitaal schaarste in de wederopbouwfase. Deze vorm van rijksfinanciering tezamen met een uiterst complex systeem van objectsubsidies, voor de woning, en subjectsubsidies, voor de huurder moesten de woonlasten betaalbaar houden. Het jaarlijkse debat over de hoogte van de huurstijging vormde een politiek hoogtepunt. De basis van het objectsubsidies systeem was het zogenaamde dynamische



kostprijs stelsel. Een stelsel waarbij over de levenscyclus van de woning de inkomsten en de uitgaven met elkaar in evenwicht moesten zijn. Kapitaalslasten vormden een majeur deel van deze uitgaven. Het is duidelijk dat de rentegevoeligheid in zo'n systeem erg hoog is en dus was er sinds begin jaren 80 een zoektocht naar een nieuw systeem.

Staatsecretaris Enneüs Heerma maakte met de zogenoemde brutering operatie pas in 1992 een eind aan deze vorm van financieren en corporaties moesten als ware het particuliere organisaties zijnde op eigen kracht verder. Deze interventie mag als zeer ingrijpend in het bestaan van de corporaties worden genoemd. De betrokkenheid van de rijksoverheid beperkte zich tot het beschikbaar stellen van goedkope financiering via het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). De oude woningwaarderingssystemen en huurbeleid bleven grotendeels van kracht.

Woningcorporaties moesten dus zelf gaan ondernemen om geld voor nieuwe ontwikkelin-

gen mogelijk te maken. Woningcorporaties zijn gaan ondernemen vanuit een sociaal maatschappelijke visie, maar wel zelf geld verdienen. Huren werden geliberaliseerd en woningcorporaties mochten bouwen en verkopen. Een nieuwe spagaat: "De kwaliteit van de woningen van woningcorporaties zijn vele malen beter geworden. Daarbij heeft het ook voor veel differentiatie gezorgd en onafhankelijkheid".

Woningcorporaties waren in een split beland. Enerzijds willen zij hun maatschappelijke taak uitvoeren anderzijds is kapitaal nodig om wat te kunnen. Na de crisis van 2008 zorgde de wet voor veel discussie. Want zonder verkoop wordt nieuwe woningbouw moeilijk. Doordat verkoop moeilijker is en prijzen niet of nauwelijks stijgen, wordt nieuwbouw uitgesteld of afgesteld.



Voorbeeld van een tuinstad in Amsterdam West

DE NIEUWE THEMA'S VAN DE VERSTEDELIJKING

In de ruimtelijke concepten waren inmiddels ook drastische veranderingen van inzicht gekomen. In de tijd van “Bouwen/bouwen / bouwen kenden we het concept groeikernen en zo werden kleine dorpen als Zoetermeer of Spijkenisse omgetoverd met nieuwbouwwijken. Vaak met een eenzelfde structuur, ook wel de “bloemkoolstructuur” genoemd. De Vinexatie tijd genoemd - naar de Vierde Extra ruimtelijke nota van die tijd - was lange tijd het parool maar raakte uit de gratie.

Een nieuw fenomeen kwam op. Namelijk de stad, met behoefte aan stedelijke verdichting. Nederland is een uitiem deltaland. In stedelijke delta's is wereldwijd de grootste concentratie van menselijke activiteit. Dat is niet alleen nu zo, het zal de komende decennia alleen maar toenemen: de Verenigde Naties heeft de prognose afgegeven (2014) dat bijna 70% van de wereldbevolking in 2030 in steden zal wonen en werken. Eén blik op de wereldkaart

leert dat de meeste van die stedelijke gebieden deltagebieden zijn: gelegen aan de kust en aan de monding van grote rivieren. De aandacht voor de stad speelt wereldwijd. De bekende Harvard urban economist Edward Glaeser zegt in zijn jongste boek “The triumph of the cities” over het fenomeen stad “humanity's greatest invention and our best hope for the future”⁵

Nederland is de afgelopen 25 jaar fors verstedelijkt. Dit is een ontwikkeling die zich naar verwachting komende decennia door zal zetten. Vanuit internationaal perspectief is Nederland bijna één stedelijke regio. Nationaal bezien is echter duidelijk sprake van verschillende stedelijke regio's, die elkaar deels overlappen. De verstedelijking is in ons land niet gelijk verdeeld en tussen regio's groeien de verschillen. Met verstedelijking verandert de

⁵ Glaeser, E., 2011. *The triumph of the cities*. New York. The Penguin Press

relatie tussen stad en platteland. De stad staat weer centraal in het ruimtelijk beleid. In de Nota Ruimte⁶ is grootschalige woningbouw alleen mogelijk in het buitengebied en de randstedelijke gebieden. Maar liefst 40% van de nieuwe bouwstroom zal uit kleinschalige projecten bestaan die binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd. De verdichting is daarmee zeer fors. De competitie tussen de diverse ruimteclaims neemt daarmee toe. Immers, we willen uit hoofde van kwaliteit het groen behoeden of soms zelfs intensiveren. We zijn gedwongen door verharding het water binnen te brengen. Ook neemt de mobiliteit van personen en goederen toe, en dus een forse infrastructuurclaim. We geven meer om leisure en dus willen we voorzieningen voor recreatie. De enige uitweg is hier meervoudig ruimtegebruik en duurzame gebiedsontwikkeling.

Nederland heeft prachtige steden met vele mooie (stedenbouwkundige) tradities.

⁶ Rijksoverheid, 2004, Nota Ruimte. Den Haag. SDU





We zien de sporen van de Hanze in bijvoorbeeld Deventer en Kampen. De zuidelijke sfeer van Maastricht, de eerste stedelijke resten in Nijmegen, het wonderschone Delft, de lange bestuurlijke traditie van Den Haag met prachtig vastgoed. En vele meer. Ook UW-OON bedient mooi stedelijk gebied. Harderwijk, Ermelo en Elburg hebben boeiende centra.

Verder kennen we prachtige kleine stadjes als Bronkhorst, Buren en Hattem. Er zijn vele goede voorbeelden van geslaagde stedelijke renovaties.

Al eeuwenlang vervullen pleinen een cruciale rol in onze steden.⁷ Pleinen bieden de mogelijkheid voor verbinding tussen mensen in de vorm van meer of minder collectieve ontmoetingen. Vooral in de renaissance zijn prachtige pleinen ontstaan, zoals het Venetiaanse fort Palma Nuova en La Grand Place in Arras. Soms heeft een plein een structurerende functie voor

⁷Melik, R., 2005. *Sprekende pleinen; Ontmoetingen tussen mensen, wanden en een vloer*. Amersfoort: BMC

verkeer - bijvoorbeeld het Place de l'Etoile in Parijs, maar de ontmoetingsfunctie is meestal het centrale thema. Zelfs in een fortificatie als Boertange in Groningen is er een stadsplein, en de brinken in Drenthe ademen de sfeer van het dorp. Pleinen vormen de gestolde zielen van de samenleving. Op pleinen haalt men de helden van de sport binnen, herdenkt men de doden, of begint men de revolutie. De aanslagen in Brussel in maart 2016 laten zien hoe wezenlijk een plein is, in dit geval het beursplein. In de decennia achter ons heeft het parkerend blik bezit genomen van onze ontmoetingsplaats. De transformatie van het Museumplein in Amsterdam of de Vischmarkt in Harderwijk laat zien hoeveel er herwonnen kan worden aan nieuwe stedelijke kwaliteit.

Een toekomstgerichte leefomgeving vraagt om een goede afstemming tussen mens en stad. Veranderende behoeften, terugtrekkende overheid, individualisering, regionale krimp en grotere participatie van bewoners.

Dat zijn vooruitzichten die vragen om een creatieve en innovatieve aanpak. Het principe van levende systemen biedt waardevolle kennis voor het ontwikkelen van de toekomstige stad.

VERSTEDELIJING EN KLIMAAT

Extreme buien zullen steeds vaker voorkomen. Vooral in stedelijke gebieden met een toegenomen verhard oppervlak en tegenwoordig vrije stadscentra geeft dit extra verwerkingsproblemen. Vrije zones zijn goed voor de bereikbaarheid, maar hebben ook een nadeel. Als het water op straat komt te staan, dringt het meestal ook gemakkelijk een huis of winkel binnen. Andere vormen van wateroverlast zijn overstromingen door aanhoudende regen stroomopwaarts of dijkdoorbraak. Het gevolg is dat rivieren of vloedgolven door dorpen en steden denderen (Australië januari 2011, België november 2010, Engeland november 2015). In de Verenigde Staten houdt men bij het ont-

werp van regenwatersystemen in tegenstelling tot in Nederland rekening met afvoer over straat. Voor de situatie bij extreme neerslag hebben ze normen voor het functioneren van het zogenoemde major system. In een hoofdstraat bijvoorbeeld moet bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt nog minimaal één rijbaan begaanbaar zijn .

Het is tijd om opnieuw te gaan kijken naar wat er bij extreme neerslag met het water gebeurt, en na te gaan of onze steden daar wel voldoende

de op zijn voorbereid.

De kernthema's voor de stedelijke gebieden in samenhang met de corporaties worden samenhang en verbinden met nieuwe verdienmodellen. Ingaan op nieuwe processen als klimaatsverandering . Er ontstaan nieuwe partnerings vormen en financieringsvormen. Ketenintegratie en ICT gaan een fundamentele rol innemen in de nieuwe urbane processen. De gebruikers zullen hier een cruciale rol in spelen.



DE SOCIAAL ECONOMISCHE CONTEXT VAN DE RUIMTELIJKE OMGEVING

Ook de sociaal economische context van de ruimtelijke omgeving verandert snel. Grondlegger van het denken over radicale veranderingen in de economie is Joseph Schumpeter. In zijn visie ontwikkelt het kapitalisme zich via een proces van 'scheppende vernietiging' (creative destruction): structurele vernieuwing van binnenuit. De motor achter dat proces is de entrepreneur, de ondernemer die op zoek is naar nieuwe markten en hogere winsten. Innovatie is zijn gereedschap: vernieuwing door het maken van nieuwe combinaties (neue Kombinationen) van productiefactoren. Schumpeters innovatieprocessen zijn de motor achter de 'lange golven' in de economie—Kondratieff-golven, ook wel 'techno-economische paradigma's' genoemd: We zien dit proces ook in de wereld van het vastgoed. Sommige innovaties hebben dusdanig veel impact dat zij als industriële revoluties decennialang beeldbepalend zijn voor economie

en samenleving. Momenteel komt de vijfde Kondratieff-golf tot wasdom: de informatie-samenleving met micro-elektronica en ICT als innovatie-aanjagers. De invloed hiervan op ruimtelijke vraagstukken, maar ook beheersvormen zal enorm zijn. Die vernieuwingen voltrekken zich in de context van bestaande sociaaleconomische systemen, zoals het huidige dat is gebaseerd op fossiele brandstoffen, massaproductie en -consumptie. De bestaande economische en maatschappelijke ordening kraakt in haar voegen – zie de financiële crisis van de afgelopen jaren. Pas als investeerders en ondernemers dezelfde toekomst verwachting hebben, raakt een economie en dus ook de vastgoedsector uit het slop. Het eerder geciteerde artikel uit de Cobouw duidt daarop.

Door de ontwikkeling van Internet heeft zich naast een reële economie een *I-Conomy* ontwikkeld: de informatie economie. Door de

financiële crisis, het toenemend belang van duurzaamheid en een overheid die pleit voor een participatiesamenleving, behoort ook de *W-Conomy* tot de nieuwe ontwikkelingen: business modellen die gebaseerd zijn op delen, ruilen en/of co-creatie. Een groeiende wereldbevolking, zich ontwikkelende ‘nieuwe economieën’ – bijvoorbeeld de BRIC landen: Brazilië,

Rusland, India en China - en toenemende mondiale consumptie vragen bovendien aandacht voor het vraagstuk van de uitputting van grondstoffen. Daarmee komt de *C-conomy* – de circulaire economie, in beeld: een economie gebaseerd op het sluiten van ketens en kringlopen en het hergebruik van ‘afval’ als ‘voedsel’.⁸

DE BEHOEFTE AAN RUIMTELIJKE KWALITEIT: GEBIEDSONTWIKKELING ALS NIEUWE VISIE.

We willen dat leefgebieden veilig zijn. Het schrikvoorbeeld van de banlieues in Frankrijk willen we niet naar ons land halen en dus leggen we andere accenten. In leefgebieden organiseren zich, bijna als een autonoom en organisch proces, de wijken en buurten. Dit is niet alleen een institutioneel proces, geholpen door stedenbouwkundige en architecten. Het is ook een proces om meer integraal naar een gebied te durven kijken.

Kunnen wij de oude verkokering verlaten en met nieuwe concepten komen? Een zeer sprekend voorbeeld is Sijtwende in Leidschendam. Een totaal integrale gebiedsontwikkeling met woningen, water, een park, maar ook een tunnel als onderdeel van de Haagse ring.

Het is ook een proces van alle andere actoren in de gemeenschap. Sociale cohesie is belangrijk voor de leefbaarheid van de buurt en opeenvol-

⁸ J. Jonker (eds), *Nieuwe business modellen: samen werken aan waardecreatie*. Aeneus 2014.



gende kabinetten hebben hier in meerdere of mindere mate richting aan proberen te geven (Winsemius, Vogelaar)⁹. De beleidsnadruk ligt op revitalisering van buurten, waarbij vooral de burgers zelf een hoofdrol krijgen en nemen. Veel corporaties zien in dat de enorme hoeveelheden hun toevertrouwd maatschappelijk kapitaal in het kader van deze beleidsvisie op wonen, wijken en buurten zal worden ingezet. Het achterliggende probleem ligt overigens op een ander niveau: dat van behoefte aan waardering, erkenning en (zelf-)ontplooiing. De analogie met de piramide van Maslow¹⁰ kan dit verduidelijken. Om als mens een gezonde persoonlijkheid te kunnen ontwikkelen moeten volgens Maslow een aantal fundamentele behoeften minimaal bevredigd zijn. Deze behoeften klasseert hij volgens een hiërarchie.

Hoewel de gesuggereerde hiërarchie geen empirische basis heeft, lijken de door Maslow gestipuleerde behoeften zeker actueel en valide. Als voor wijken en buurten ook een soortgelijk proces geldt dienen we, naast uiteraard alle nodige basisvoorzieningen, op zoek te gaan naar hoger liggende behoeften. Dat zelfontplooiing voor wijken geen vreemd verschijnsel is, kan worden gezien in de buurten en wijken waar het gedrag van de bewoners de gehele gemeenschap aanzet tot een nieuw waardepatroon. Zo ontstaan er in diverse cases vormen van zelfbestuur in een samenwerkingsverband tussen private partijen en bewoners, zonder tussenkomst van de gemeente.¹¹

⁹ Winsemius, P., 2005. *Vertrouwen in de buurt*. Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid

¹⁰ Maslow, A., 1943. *A theory of human motivation*. *Psychological Review*. Vol 50, pp. 370-396

¹¹ TNO, PSibouw, *Wat het kabinet wil hebben wij gedaan, integrale wijkontwikkeling in Hellevoetsluis*. *Durf 1 Cultuur en gedrag*, pp.5-8



Afbeelding Piramide van Maslow (bron: eigen materiaal)

Duurzame gebiedsontwikkeling is meer dan het halen van energieprestaties, van optimale afstemming van logistieke stromen of Cradle-to-Cradle. Het gaat uiteindelijk om de manier waarop een gemeenschap omgaat met beschikbare middelen en over de manier waarop ze de daartoe noodzakelijke besluitvormings-, zorg- en beheerarrangementen vormgeeft. Onder het theoretische kader is ook de rolverdeling te vinden tussen gebruiker, overheid en woningcorporatie. Hoe de één de ander kan helpen en op welke punten. Dit kan kennis, informatie en kennis, maar kan ook op het gebied van professionaliteit en organisatie. De verhoudingen verschuiven en dit brengt ook verandering in verantwoordelijkheid en 'de kunst van het (durven) loslaten' (n de participatiemaatschappij) met zich mee. Hierbij worden inzichten gegeven in hoe de overheid bijvoorbeeld meer faciliterend kan zijn in plaats van limiterend. Ook wordt aangegeven hoe de woningcorporatie ondersteunend kan werken en kan bijdragen aan het voldoen van de

wensen van zijn huurders. Het gebruik maken van het netwerk en de aanleg hiervan, transparantie en het delen van informatie. Maar ook de mate van betrokkenheid en participatie in combinatie met mentaliteit en motivatie. Daarnaast is het gebruik maken van de kennis van een ander een stap die genomen dient te worden om de kwaliteit te waarborgen.

De gebruiker van een gebied is in staat om zelf zaken te ondernemen. Zaken die verbeteringen beogen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Zij heeft wensen en behoeften en ideeën hoe deze te realiseren en in te vullen. Deze zogenaamde gebruiker- en burgerinitiatieven brengen een aantal zaken met zich mee welke in de toekomst voor de gebiedsontwikkeling een aanpak van ruimte ook steeds meer aandacht gaan opeisen. Initiatieven vanuit de gebruiker kunnen echter alleen opereren en kwaliteit aan ruimte en gebieden toevoegen wanneer andere rollen ook worden heroverwogen.

Overheden zullen zich moeten vinden in een meer kader stellende en voorwaarden schepende rol. Daarnaast kan zij motiveren en stimuleren door meer ruimte te bieden en eventueel een financiële en informatieve bijdrage leveren mét de burger in plaats van aan de burger. Voor de overheid geldt dan ook het credo: Van limiteren naar stimuleren en motiveren door te faciliteren. Woningcorporaties zullen meer rekening moeten houden met hun ontstaan en roots. De vereniging welke democratisch door de eigen huurders bestuurd werd. Dit houdt geen revolutionaire praktijken in maar meer ingaan op de wensen, behoeften en ideeën van hun huurders welke tevens de gebruikers van het gebied zijn. Ruimtelijke kwaliteit welke verder gaat dan het bezit van de woningcorporatie en welke ook kan gebruikt worden voor de maatschappelijke doeleinden van een woningcorporatie. De gebruiker zal zich moeten realiseren dat, nu zij meer in de melk te brokkelen hebben, de mate

van verantwoordelijkheid ook toeneemt. Dit houdt in discipline en betrokkenheid.

Deze doelen kunnen o.a. door crowdfunding en value capturing grotendeels bereikt worden. Maar ook het durven binnenhalen van kennis van buitenaf en het werken mét de corporatie en gemeente speelt hier een rol in. Een sterke, duidelijke en transparante organisatievorm kan worden bereikt met de kennis en kunde van externe partijen als bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke concepten. In de zoektocht naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit haken de traditionele partijen steeds vaker af. Gemeenten en projectontwikkelaars zijn op financieel gebied vaak niet meer in staat om alleen de ruimtelijke kwaliteit aan te pakken. Daarnaast moet er veel meer gekeken worden naar welke de potentie een gebied aanwezig is en waar de pijnpunten liggen. Meer nadruk komt te liggen op beheer en op de belangen en behoeftes van de

gebruiker. Deze laatste zal zich meer roeren in de wijze van aanpak van gebiedsontwikkeling en het verbeteren van hún gebied. Dit kan op zeer lokaal niveau of op meer regionale schaal. Maar de gebruiker bekleedt steeds meer een belangrijke positie. Deze gebruiker van een gebied is in staat om zelf zaken te ondernemen. Zaken die verbeteringen beogen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Zij heeft wensen en behoeften en ideeën hoe deze te realiseren en in te vullen. De volgende stap kan dan zijn dat de gebruiker ook het beheer van ruimtelijke assets anders gaat organiseren.

Een voorbeeld hiervan is aandeelhouderschap in windmolens of andere duurzame energieopwekking. In de wijk EVA-Lanxmeer in Culemborg zijn bewoners zelf verantwoordelijk voor zaken die direct op de levenskwaliteit van invloed zijn. Zo is het wijkenergiebedrijf Thermo Bello in eigendom van de bewoners.

Ook de TESO, de veerdienst naar Texel, heeft vele belanghebbenden Texelaars als aandeelhouders.

In de UK is dat al jaren gebruikelijk, de zgn. development trusts. In dat land hebben de Development Trusts de afgelopen 20 jaar een grote groei doorgemaakt en zijn vandaag de dag onmisbaar bij ontwikkeling. Development trusts zijn wijkondernemingen, voor het overgrote deel bestuurd door bewoners. Deze gemeenschappen zijn zelfvoorzienend en exploiteren het plaatselijke postkantoor, ontwikkelen recreatieve functies, managen de woningontwikkelingen, investeren in duurzame energie en andere programma's. Het achterliggende idee dat duurzame herontwikkeling het best geschiedt door de plaatselijke gemeenschap, werpt hier zijn vruchten af. Development trusts vervullen een essentiële rol in stedelijke herontwikkelingsprogramma's.





De overkoepelende Development Trusts Association (DTA), opgericht in 1993, coördineert en faciliteert het ontstaan van dergelijke gemeenschappen. Inmiddels kennen onze westburen meer dan 500 development trusts en worden de rol en principes politiek gesteund. De focus bij deze bottom-up herontwikkeling strategie ligt op het binden van bewoners, maatschappelijke en vrijwillige organisaties, religies en lokale ambtenaren (Commission on Social Justice).

Andere voorbeelden zijn In New York het beheer van de High Line, in Duitsland energiecorporaties. Ook in Nederland komt dit concept nu sterk op. Zie b.v. Nobelhorst in Almere, vormen van zelfbeheer in diverse steden.



De wereld “kantelt” dus naar de gebruiker.

VOOR CORPORATIES ONTSTAAN ER NIEUWE UITGANGSPUNTEN

Het eerder geciteerde Cobouw artikel berust ook op nieuwe (proces) technologie. BIM (Bouwinformatiemangement, overigens is dit tevens een beheerstool ook voor corporaties), maar ook andere samenwerkingsverbanden, leanprocessen, en ketensamenwerking doen vermoeden dat de vastgoed sector een nieuwe stadium begint te bereiken. Samenwerking en ICT zijn daarbij sleutelfactoren. Schaarste en vervuiling bieden kansen voor vernieuwing. Iedere golf heeft schaduwzijden: een economie en samenleving gebaseerd op fossiele brandstoffen heeft geleid tot een enorme CO2-uitstoot. De conferentie in Parijs eind 2015 heeft hier op globaal niveau een keerpunt laten zien. Aangrijpingspunten en uitdagingen voor de nieuwe golf worden schone energie en duurzaamheid.

De complexiteit is in tal van opzichten enorm toegenomen: er zijn meer spelers, er is con-

currentie in ruimtegebruik, de relatie tussen overheid en burgers is veranderd, buitenlandse partijen betreden de markt, de overheid stoot taken af en heeft nieuwe contractvormen ontwikkeld waarin marktpartijen langjarig verantwoordelijk zijn voor beheer en onderhoud, het klimaat verandert en waterbeheer vraagt om drastische maatregelen in de ruimtelijke ordening. Bovendien is het oude verdienmodel van de ruimtelijke ordening verouderd. Dat model was gebaseerd op grondexploitatie en groei van het aantal woningen, kantoren en bedrijventerreinen.

De nieuwe thema's zijn aandacht voor bestaande bouw, leegstand en transformatie. De vraag is wat het nieuwe verdienmodel van de ruimtelijke ordening wordt: is het denkbaar dat de Nederlandse spaartegoeden en pensioengelden die nu in het buitenland geïnvesteerd worden, aangewend worden voor

binnenlandse ruimtelijke ontwikkeling en gebiedsexploitatie? Worden crowdsourcing en crowdfunding de nieuwe bronnen?

Het combineren van functies in het nieuwe verdienmodel is dan gebaseerd op het bij elkaar brengen van gebruik dat eerst gescheiden was. Vastgoed, energie en huur bijvoorbeeld, of onderwijs en zorg. Bij functiecombinaties is sprake van een ‘gemengd verdienmodel’: een plein dat tegelijkertijd dient voor waterberging een dak dat energie opwekt, of zelfs agro producten – combinaties die elkaar op een natuurlijke manier versterken én wederzijds voordeel opleveren. Zo dalen voor beide partijen de kosten en ontstaat een vliegwiel (multiplier of vermenigvuldiger): functiecombinaties brengen als het ware vanzelf meer op, en genereren besparingen en meer maatschappelijk rendement.

CONCLUSIES

In een wereld die gedifferentieerd en gefragmenteerd was, creëert integratie van functies waarde doordat middelen meervoudig aangewend worden en afval ook voedsel kan zijn (de circulaire economie). We nemen waar dat de economie drastisch aan het veranderen is. ICT is daarbij een belangrijke facilitator. Maar functiecombinaties als nieuw concept behelst een paradigmawisseling en vraagt om het oversteken van oude sectorale grenzen, om het leggen van nieuwe dwarsverbanden en nieuwe vormen van samenwerken. Het kan niet anders zo zijn dat ook de mondige gebruiker daarbij een cruciale rol gaat spelen.

Voor corporaties ontstaan er dus veel wenkende perspectieven, het is dus niet het simpel terugkeren naar de oude “roots”. Zij kunnen

(mede) organisator van deze nieuwe uitdagingen op de gebieden van prettig wonen, gebieden van zorg, energie, waterbeheer, facilitator

van opleidingsvormen, etc.. Beheersvormen zijn dan cruciaal. Aldus ontstaan er nieuwe waarde stromen.

BIJLAGE: EEN BIJZONDERE DAG UIT HET LEVEN VAN JOHANNES MEEVERS

Ermelo, 9 april 2026

Het is 7.30 uur als de home server zachtjes de tonen inzet van Bruiloftmars van Mendelsohn. Gisteravond speciaal in geprogrammeerd om Antje te verrassen. Normaal gesproken laat Johannes zich door de home server wekken door a select gekozen vocale licht klassieke muziek. Maar vandaag is een bijzondere dag. Het is vandaag veertig jaar gelden dat Johannes en Antje elkaar het ja-woord gaven in het gemeentehuis van Ermelo. Vandaag, een feestdag waar ze al lang naar hebben uitgezien met de kinderen, kleinkinderen, vrienden en familie. Een knalfeest op de Veluwe in de Ossenstal

in Epe. Natuurlijk was Antje allang op. Die zit al aan de koffie en bekijkt de voor haar geselecteerde nieuwsberichten. Het is nog vroeg in het voorjaar, maar het belooft een mooie dag te worden. Veertig jaar geleden was het nog koud, maar de grens van de jaargetijdewisseling is in de loop der jaren nogal opgeschoven. En in hun heerlijke woning voelt het altijd prettig aan. “Wil je een uitsmijter, vraagt Antje “? Hoe de wereld ook verandert, zijn voorkeur op bijzondere dagen voor gebakken eieren is gebleven.

Gisteravond hadden ze de slottijd voor hun vertrek doorgegeven, tussen de 8.30 en 8.45 uur. De EVAN van de coöperatie Mobiel Gelderland arriveert volgens het bevestigingsbericht op de home server om 8.37 uur, dus is er alle tijd om rustig van het eten en de koffie te genieten. Tijdens dit ontbijt verrast Johannes Antje met geschenk, een gouden ring. Goud een nauwelijks meer verkrijgbaar edel metaal, al drie dagen geleden gekocht bij de 3D tele juwelier op de markt in Zwolle. De speciale pakketdienst had het cadeau keurig op de afgestemde tijd afgeleverd. Antje straalde.

Daar was de VAN, precies op tijd. Johannes groet de steward achter het paneel als een oude bekende. Ja, inderdaad zij kennen elkaar. Dankzij de vele ritten die Johannes gemaakt had op de dinsdagen naar Arnhem. Acht jaar was hij lid geweest van de provinciale staten van Gelderland. En vier jaar had hij de portefeuille wonen en mobiliteit gehad.

In die tijd was ook de coöperatie Mobiel Gelderland opgericht, tezamen met de woningcorporaties. De oude o.v. concessies waren verpieterd, en vooral in de krimpgebieden opgedroogd. Het was in die tijd dat er hard werd gedacht over op de klant gerichte structuren, niet meer van huizen of vanuit een dienstregeling, maar vanuit de individuele behoefte. De combinatie met andere diensten maakten per gebied een sluitende exploitatie mogelijk.

Op de display geprojecteerd op de voorruit staat het reisschema. Een pakket afleveren bij citybox 38 aan de rand van Hattemerbroek. Twee nieuwe passagiers in Nunspeet en vervolgens inklikken op de geleide strook langs de A28 naar Zwolle en vervolgens naar Epe. De Van is een comfortabel voertuig, een mooi grotendeels Nederlands product uit Heerenveen. Johannes voelde de trots in zich, en hij keek met een glimlach naar de gouden ring van Antje. Dat hadden ze toch maar mooi

klaargespeeld. De doelstelling van Gelderland met duurzame woningen en wijken al, in 2020 brandstofmotor vrij, had een enorme impuls aan de elektrische motor gegeven. Gelderland had zwaar ingezet op energieneutraal wonen via WKO, en andere gedecentraliseerde energieopwekkingsvormen als getijdenenergie, zonne- en windenergie. Aanvankelijk was er rivaliteit met energy valley van de oosterburen. Later kwam het besef dat Oost en Midden Nederland een internationale reputatie aan het verkrijgen waren en dat het samen sterk gevoel tot verbroedering leidde. De Hogescholen en kennisinstituten van Amersfoort, Zwolle werkten nauw samen en hadden een internationale reputatie verworven.

De Veluwe trekt natuurlijk altijd. Ook met andere regio's zoals bijvoorbeeld Eindhoven waren er sterke banden ontstaan. Deze regio, van oudsher sterk in automotive, was zich gaan specialiseren op in-car ICT technologie. In het

noorden de duurzame elektrische tractie componenten, in het zuiden slimme ICT componenten voor beprijzing, ticketing, navigatie en geleiding. Provincies, Hogescholen, Technologische Topinstituten hadden het voortouw. Op de Veluwe was moderne zorgtechnologie en duurzaamheid in relatie met wonen een strategische competentie.

“Den Haag’ hebben we nauwelijks nodig’- bedacht Johannes, opnieuw met een glimlach.

Maar ook het mobiliteitsconcept van de Veluwe zelf, gebaseerd op bundeling van diensten, vraagsturing, absolute duurzaamheid, cradle2cradle, en dus life time financiering, trok de aandacht van vele delen van de wereld. Natuurlijk veel aandacht uit krimpgebieden. Maar ook in toenemende mate uit gebieden met hoge bevolkingsconcentraties, omdat daar ook de systemen van massavervoer hun beperkingen kenden. Aanvankelijk had men

een licentie-idee overwogen, maar het ter vrijelijk beschikking stellen van nieuwe concepten bleek een ideaal vehicle van kennis en materieel. Het financieringssysteem was door de GOM slim uitgedacht, mede op basis van aandelenemissies voor de corporaties. De kapitaalverschaffers waren zo tevens gebruikers.

De VAN heeft inmiddels ingeklikt in het geleide systeem van de A28 en de steward gaat rond met geurige koffie. Wat een ideaal systeem toch. Veilig, schoon, comfortabel. Antje wijst Johannes hoe mooi de omgeving rondom en na Harderwijk zich ontwikkeld heeft. Veel groen, afgewisseld met water en zelfs de eerste wijngaarden. Vooral de eerste Gelderse chardonnay heeft de weg naar buitenlandse markten gevonden. De Hogescholen uit de regio hebben een grote invloed op de Nederlandse agrisystemen, door hun relaties met buitenlandse universiteiten. Jolle, hun dochter, heeft in Zwolle gestudeerd

en is nu de beheerder van een gebiedscoöperatie In Elburg. Aldaar doet zij geweldige dingen, experimenteert met nieuwe dienstverleningsvormen op energiegebied, maar ook zorg, voeding etc..

In Amsterdam heeft Jolle Jim Waters leren kennen, een Amerikaanse watertechnoloog, die het Nederlandse Wetsus en kenniswatercentra prefereert boven zijn thuisbasis MIT. Samen hebben ze twee kinderen en een hond – een airedale terriër. Ze wonen in Emst. Ja, Jolle heeft het goed gedaan, en Johannes verheugt zich erop ze dadelijk allemaal weer te zien.

Jim neemt normaal gesproken de shuttle verbinding naar Zwolle. Zomers met de fiets naar het werk, in de winter met de Green Wheels. Alle stapjes in de ketenmobiliteit worden via de home server, dank aan de corporatie online! - gecommuniceerd. Maar vandaag is het feest

en gebruiken ze met het hele gezin de green wheels voorziening van de corporatie. Raar he, 40 jaar had bijna iedereen zijn eigen auto, sommige gezinnen zelfs twee of drie. Nu zal je wel gek zijn. Jolle doet bijna alles met haar Koga Miyata fiets. Wat zijn die fietsen tegenwoordig toch fantastisch denkt Johannes. Ook de shuttle fietsen voor het voor- en natransport. Ketenmobiliteit met fietsen. Fantastische voermiddelen, buiten op de fietspaden, maar ook in de shared space gebieden. En wat goed dat Rivel en wereldmerken als Koga Miyata elkaar gevonden hebben en nu in diverse steden in de wereld en leisure parken, zoals ook op de Hoge Veluwe hun kennis en producten kunnen aanbieden.

Ook Ruben, hun zoon boert goed. Vooral op aanraden van Johannes ging Ruben elektrotechniek studeren bij de Universiteit Twente. Electriche scheepsmotoren werd zijn specialiteit. In Harderwijk vond Ruben een mooi

terrein voor een kraan, een helling en energieopwekking. Zijn bedrijf heet MIE (= Meeversmotor Installation Energysystems). Zijn schoonvader Berend Wiersma, leidt eigenlijk het bedrijf.

Soms denkt Johannes met enige weemoed terug aan het dieseltijdperk. Het was in 2017 dat hij zijn boot, een veertig jaren oude zeeschouw in het platbodemcentrum in Harderwijk liet elektrificeren. Zijn puf-puf Yanmar diesel motor van 8 pk, met dat vertrouwde geluid in de sluis, liet vervangen door een geruisloze elektromotor van veel kleinere omvang. En nu zit zijn zoon in deze business. Ruben zit zelf met andere collega's in de productontwikkeling. Zijn droom richt zich al jaren op de zeilen. Zeilen vangen immers niet alleen wind ook veel zon. Wat een doorbraak zou dat zijn. Wind en zonne energie vanuit dezelfde bron. Het ontwikkelingsbedrijf kost eigenlijk geld, zolang de doorbraak er nog niet is. Maar Berend houdt

het uitvoeringsbedrijf in goede banen. Berend is de vader van Tjitske. Ruben leerde haar via Berend, zijn docent uit Zwolle kennen. Ruben en Tjitske hebben drie kinderen, waaronder een tweeling. Berend en zijn vrouw Sarah nemen de EVAN van coöperatie Harderwijk. Ruben, Tjitske en hun drie kinderen nemen vandaag een voertuig van de Green Wheels.

Vlak voor de afslag op de A 28 naar Epe neemt de steward weer plaats achter het paneel en klikt uit naar de gewone weg. Op naar de Ossental. Het gebied waar hij vaak kwam om met de honden om te genieten en te mijmeren. Wat zijn er veel herinneringen. Maar ook die lange wandelingen met de kinderen. En daarna koffie met taart. Dat fijne gebied waar ze de rest van de dag zullen doorbrengen. Het belooft een mooi feest te worden. Veel hebben de kinderen ingestudeerd. Vooral de collage van veertig jaar foto's belooft

veel. Bijna verliefd kijkt Johannes naar zijn Antje. Zijn Antje in Gelderland. Dit wordt een mooie dag.



Willem Verbaan