

Pieter Hilhorst De export van ouderen

In de jaren negentig was het een populair begrip. Allerlei plannen werden destijds aangeprezen als win-winoplossingen. Politiek was niet meer een kwestie van kiezen, maar van het vinden van een creatief alternatief dat voor alle betrokkenen voordeel oplevert. Het was in deze optiek heel goed mogelijk om zowel de kool als de geit te sparen. Economische groei en milieubehoud hoefden geen tegenpolen te zijn. Met het geld dat wordt verdiend met een omstreden economische activiteit (een bedrijventerrein of gasboringen) kan elders een natuurterrein worden aangekocht, waardoor het milieu er uiteindelijk op vooruitgaat. Destijds was ik sceptisch over dit ongebreidelde optimisme. Het klonk als het kinderfeestje waar vader of moeder lief zich in bochten wringt om iedereen te laten winnen. 'Jij hebt de prijs voor de mooiste tekening, jij voor de origineelste tekening en jij de prijs voor de blauwste tekening!' Het is de utopie van een wereld zonder verliezers.

Inmiddels zijn we doorgeschooten naar de andere kant. Ik hoor nooit meer iemand over win-winoplossingen. En als er iets wordt bedacht dat voor alle betrokkenen voordeel oplevert, klinkt er geen gejuich, maar kritiek. Enkele weken geleden werd bekend dat de woningcorporatie Rochdale meewerkt aan de ontwikkeling van

huurhuizen in Spanje. Een projectontwikkelaar (de United Momentum Group) bouwt 240 appartementen in de buurt van Benidorm en de corporatie levert voor de helft van die appartementen huurders. Het project is bedoeld voor 'actieve ouderen' die wel in Spanje willen wonen, maar zich geen koophuis kunnen veroorloven. Rochdale hoopt dat zo 120 woningen vrij komen op de krappe Amsterdamse woningmarkt. De 'actieve ouderen' blijven en de nieuwe huurders die de verlaten woningen betrekken dolgelukkig. Dat is nog eens een win-winoplossing.

Maar de drukinkt van het artikel in *De Telegraaf* (8 augustus) was nog niet droog of de kritiek barste los. CDA'er Van Bochove kondigde aan Kamervragen te stellen. PvdA'er Depla was ook tegen: 'Straks bouwen we in de hele wereld, maar verwaarlozen we de belangen van de huurders hier.' Het ministerie van VROM eiste opheldering, want corporaties mogen niet risicovol investeren in het buitenland. De corporatie probeerde vervolgens de boel te suspen. Er stond weliswaar in het persbericht dat de corporatie een huurgarantie had afgegeven,



maar dat was een misverstand. Als Rochdale te weinig huurders aanlevert, hoeft de corporatie niet te dokken. En omdat er heel veel interesse is van 'actieve ouderen', is de kans op leegstand sowieso gering.

De discussie over de vraag of er een huurgarantie is afge-

geven, maskeert de principiële kwestie. Deugt het verbod op investeren in het buitenland wel? Rochdale bouwde 1.018 woningen in 2007 en was daarmee koploper. Met het Spaanse plan kan de corporatie voor een fractie van de kosten van de nieuwbouw zorgen voor 120 extra vrije woningen. Zulke plannen moeten niet worden afgeremd, maar aangemoedigd. Bouw niet alleen Nederlandse kolonies in Spanje of Frankrijk, maar ook in Suriname, Marokko en Turkije. Hoe meer ouderen verleid kunnen worden in het buitenland te gaan wonen, hoe meer woningen vrij komen voor huurders die al lang wachten op een passende woning. Zo'n vrijwillige export van ouderen is efficiënt en effectief. Maar het hoeft niet tot ouderen beperkt te blijven. De Maastrichtse woonstichting Servatius lanceerde enkele jaren geleden plannen om voor Maastrichtse

studenten studentenwoningen te bouwen in Luik. Ook toen was het ministerie tegen. De juridische procedures lopen nog steeds.

Het verbod op buitenlandse financieel risicovolle projecten is bedoeld om Nederlandse huurders te beschermen tegen corporaties die hun geld verspillen aan de bouw van buitenlandse luchtkastelen. Maar de huidige strikte toepassing ervan is schadelijk voor huurders. In plaats van een verbod kan er beter een verantwoordingsplicht komen. Als corporaties de toezichhouders van het ministerie kunnen overtuigen dat huurders baat hebben bij hun buitenlandse plannen, zijn activiteiten over de grens toegestaan.

In de jaren negentig waren win-winoplossingen vaak een poging een fundamenteel conflict te maskeren. Mijn vrees was dat dan het zwakkere belang, zoals het milieu, keer op keer het gelag zou betalen. Maar Rochdale laat zien dat er wel degelijk oplossingen zijn zonder verliezers. Er is namelijk geen belangentegenstelling tussen 'actieve ouderen' die naar Spanje willen en huurders die wachten op een passende woning. Het conflict ontstaat pas doordat de wet een belemmering vormt voor het creatief behartigen van de belangen van huurders. Als huurders bereid zijn over de grenzen van het land te kijken, mag de wetgever niet achterblijven.