

is de toetsingslijst voor rol en invloed van kapitaalverschaffers die de commissie heeft samengesteld. 'Het zijn beleidspunten waarvan de commissie vindt dat de aandeelhouders een stevige vinger in de pap zou moeten hebben', zegt Peters. 'De lijst is een uitnodiging aan ondernemingen om kritisch tegen het licht te houden in hoeverre dat zo is.' Onder de zes punten op de checklist zijn onder andere strategisch beleid, fusies of overnamen, omvang en samenstelling van het aandelenkapitaal en statutenwijzigingen opgenomen. Een vraag die zich opdringt is waarom ondernemingen daar niet eerder naar gekeken hebben en wachten tot een commissie een lijstje voor ze maakt. 'De gestructureerde discussie over corporate governance is nog jong', verklaart Pe-

op de benoeming van de raad van commissarissen en het ondernemingsbestuur. De commissie wil het coöptatiesysteem van structuurvennootschappen, waarbij commissarissen zelf nieuwe leden benoemen, handhaven. 'Iedereen doet net alsof dat heel bijzonder is, maar in de Verenigde Staten kiest de board ook zelf nieuwe leden', zegt Peters. Een groot verschil met de Verenigde Staten is echter dat Amerikaanse aandeelhouders, in tegenstelling tot hun Nederlandse evenknieën, de commissaris bij herbenoeming kunnen wegstemmen.

Wel wil de commissie de herbenoemingsprocedure aanscherpen. 'Dat is nu meestal een automatisme', aldus Peters. 'Een comite zou de commissaris kritisch moeten beoordelen.' Voor de aandeelhouder is geen rol in het comite weg-

ning en oordeel over beleid en toezicht van elkaar te scheiden, waarborgt naar Peters inzicht de invloed van aandeelhouders.

'Dan kan hij onafhankelijk van de jaarrekening zijn oordeel luid en duidelijk uitspreken', aldus Peters. 'En dat zal zijn effect acht niet missen. Volgens de commissie moeten de aandeelhouders ook de hand in eigen boezem steken. De aandeelhoudersvergaderingen worden slecht bezocht en de kwaliteit van hun inbreng laat te wensen over, stelt het commissierapport. 'Ze moeten hun mond vaker opendoen', meent Peters. 'Ik moet de eerste bestuurder of commissaris nog zien die blijft zitten na een storm van kritiek op de aandeelhoudersvergadering.'

Wel vindt de commissie een diepgaande discussie over beschermingsconstructies noodza-

te. De beschermingsconstructies opwerpen met name bijzondere aandelen en constructies die de verhouding tussen zeggenschap en bijdrage aan risicodragend vermogen structureel scheeffrekken. 'Je moet zwaarwegende redenen hebben om ver af te wijken van 'one-man-one-vote'', zegt Peters. 'Bij Amerikaanse bedrijven treden beschermingsconstructies pas in werking als er een grote dreiging is, bijvoorbeeld een vijandige overname. Maar in Nederland werken die constructies altijd, ook als er niets aan de hand is.'

De commissie richt haar pijlen op gecertificeerde aandelen, prioriteitsaandelen en preferente aandelen. Met name het eerste type, waarbij aandelen in een stichting administratiekantoor worden ondergebracht die vervolgens certificaten uitgeeft,

king van de huursector en een waarborgfonds voor de sociale koopsector.

De initiatiefnemers hebben verschillende redenen om de koopwoning voor lagere inkomens mogelijk te willen maken. Kort samengevat: kopers kunnen hun zelfwerkzaamheid rendabel inzetten, eigen vermogen opbouwen en hun 'vermogen tot zelfbeschikking' volledig gaan benutten. Als maatschappelijk rendement wordt genoemd dat koop stabiele buurten bevordert en segregatie tegengaat.

Zo op het eerste oog nobele doelen. Bovendien hebben de middelen waarmee deze doelen worden bereikt de charme van eenvoud. De veronderstelling dat deze effecten ook daadwerkelijk zullen intreden, wordt echter niet onderbouwd.

Dat de sociale controle en de stabiliteit in buurten met veel koopwoningen over het algemeen groter is dan in buurten met voornamelijk sociale huurwoningen is niet onderbouwd. Ongetwijfeld gaat er een positief effect vanuit. Maar de verpaupering van buurten waar de stadsvernieuwing zich op richt, is ondanks het grote aandeel eigen woningen toch opgetreden. Of de voordelen van toenemende stabiliteit en afnemende segregatie zich zullen realiseren, is daarmee allerminst zeker. In reactie op het voorstel wordt zelfs het tegenovergestelde gesuggereerd.

Duivesteyn en Van der Ploeg spreken de vrees uit dat bij handhaving van het huidige systeem de lagere inkomensgroepen noodgedwongen achterblijven in een duurder wordende huursector. Gevolg van uitvoering van het voorstel zou echter kunnen zijn dat, bij daling van de prijzen op de koopwoningmarkt of bij stijging van de rente, de lagere inkomens noodgedwongen achterblijven in te duur gekochte woningen. Of het voordeel van individuele vermogensvorming zich zal realiseren, is daarmee ook onzeker (het NIBUD geeft aan dat het kopen van een huis pas voordeel oplevert voor inkomens vanaf modaal). Aan de gevolgen voor de sociale huisvesters van oudsher — de woningcorporaties — en voor wat er na verkoop van een gedeelte van de voorraad van de sociale huursector zal resteren, besteedt het voor-

KOOP HUUR

Fundamentele PvdA-plan

DOOR E.P. VAN UNEN, P. HOFSTAKE

stel nauwelijks aandacht. De sector doet dat uiteraard wel.

Onderdelen van het voorstel kunnen op begrip en zelfs waardering rekenen. Zo is de overheveling van de individuele huursubsidie naar een individuele koopsubsidie positief. Ook het afschaffen van de overdrachtsbelasting verlaagt de kosten voor de koper. Een keur aan bezwaren en mogelijke voordelen dus, maar aan de meest fundamentele bezwaren gaat de sector tot nu toe grotendeels voorbij.

Kern van het voorstel is dat huurders van een woningcorporatie bij wet het recht krijgen op koop van de door hen gehuurde woning. De initiatiefnemers gaan daarmee voorbij aan het beginsel dat tegenover elk recht een verplichting staat. Het recht van een huurder tot koop brengt noodzakelijkerwijs de verplichting van de corporatie tot verkoop met zich.

Een dergelijke verplichting tot afstand van eigendom is in het Nederlandse en Europese recht ongekend. De enige parallel is de Onteigeningswet, maar daarin is de verplichte afstand van eigendom aan zeer strenge voorwaarden en procedurevoorschriften gebonden.

Zulke voorschriften ontbreken in het voorstel. Bovendien vindt onteigening volgens de Onteigeningswet — in overeenstemming met artikel 14 van de Grondwet — alleen plaats in het algemeen belang. Het is op zijn minst twijfelachtig of met de verkoop van sociale

F D 30 10-1996

de commissie zou graag zien dat het stemrecht op de aandelen van stichtingen administratiekanalen onder normale omstandigheden naar de certificaathouders gaat.

'Zonder concrete dreiging voor onderneming is er weinig reden om de certificaathouders een volmacht te verlenen als ze maar om vragen', vindt Peters. Het stichtingsbestuur zou zich voor een vergadering van certificaathouders moet verantwoorden waarom een dergelijk verzoek wordt afgewezen. Peters ziet geen reden in om tot stemming over te gaan als certificaathouders en stichtingsbestuur het om ons zijn. 'Bij dat soort situaties elpen regels toch niet', vindt de commissievoorzitter.

J. KROON

sterk het parlementaire debat van maandag beheerst. Er zijn vooral politiek-tactische stellingen betrokken die een zakelijke afweging van diverse tracés in de weg staan. Dat het keuzevraagstuk politieke spanning geeft, heeft alles te maken met het feit dat de coalitiepartners niet pal achter het kabinetsplan gaan staan. Alleen de VVD toont haar trouw. PvdA en D66 neigen naar een alternatief waarbij de spoorlijn langs de westrand van het Groene Hart wordt geleid. Beide partijen vinden een nieuwe doorsnijding van dit landschap ongewenst, ook al wordt dit nadeel ten dele ondervangen door een spoor-tunnel. Vanuit haar oppositierol is het begrijpelijk dat het CDA een poging doet die wig verder te vergroten. 'Voor de koeien komt

minuten meer kwijt is dan via het Groene Hart.

Toch is het te vroeg voor de constatering dat het kabinet bakzeil heeft gehaald. Daarvoor zijn er nog te veel deuren opengelaten. De fracties mogen zich dan hebben uitgesproken, vrijwel zonder uitzondering kunnen zij terugvallen op andere voorstellen. En dat zonder al te veel gezichtsverlies. D66 is daarin nog het meest openhartig geweest. Als de bundelingsvariant niet haalbaar is, geeft deze fractie zijn steun aan het voornemen van het kabinet. Langer dralen vindt deze partij niet verantwoord. Dit tot grote ergernis van de PvdA, die het front vóór de bundelingsvariant meteen al verzwakt ziet. Daar komt bij dat het CDA nog niet bekeerd is tot dit tracé. Woordvoer-

binet opnieuw ten gunste van het Groene Hart extra middelen wil uittrekken. Dat zou nog meer voedsel geven aan de tegenkrachten, met name vanuit het CDA. Het verwijt dat alle kaarten op de Randstad worden gezet en dat Brabant er bekaaid vanaf komt zal nog sterker klinken. Bovendien kost het al moeite genoeg om het huidige tunnelplan financieel te verantwoorden. De bouwtekeningen zijn nog slechts in ruwe vorm beschikbaar en er moeten forse posten 'onvoorzien' worden opgenomen - in totaal f 312 mln - om tegenvallers op te vangen. Maandag moet het kabinet de Kamercommissie antwoorden. De resterende tijd zal hard nodig zijn om op de PvdA'er Van Heemst in te praten.

H. MAARSEN

WONING

De bezwaren oplosbaar

A.P. DREIMÜLLER EN K.P.G. TEGEL

Woningwoningen aan zittende huurders een algemeen belang wordt gediend. Als zodanig kan in elk geval niet de mogelijkheid om 'het vermogen tot zelfbeschikking volledig te beutten' van individuele huurders gelden. Ook in artikel 1 van het eerste protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden wordt het eigendom met sterke waarborgen omgeven en wordt het de nationale wetgever verboden om op dat recht in te reukken te maken, tenzij bij wet en in het algemeen belang. Het voorstel gaat aan dat beginsel volledig voorbij.

Het is verbazingwekkend hoe het voorstel aan de ene kant de voordelen van het recht van eigendom - waar het de huurder betreft - bejubelt, terwijl aan de andere kant aan het verkregen recht van eigendom van de corporatie op eenvoudige wijze voorbij wordt gegaan. Ook wordt voorbijgegaan aan het in het privaatrecht fundamentele beginsel van contractvrijheid, dat vooral de vrijheid inhoudt om niet te contracteren. Bij verfeffing van het voorstel tot wet wordt de woningcorporatie gedwongen te verkopen aan een huurder om de enkele reden dat deze dat wenst, zonder ter zake enige keuzevrijheid te behouden.

Het voorstel is tot slot in strijd met het gelijkheidsbeginsel zoals dat in artikel 1 van de Grondwet staat. Uitsluitend huurders van corporatiewoningen zouden immers een recht op koop verkrijgen. Niet valt in te zien

waarom zo'n recht niet zou mogen gelden voor huurders van andere verhuurders, zoals pensioenfondsen, die ook woningen met subsidies hebben gebouwd. Zij zouden er zelfs in rechte aanspraak op kunnen maken om gelijk te worden behandeld als huurders van corporatiewoningen, zoals corporaties er aanspraak op zouden kunnen maken niet slechter te worden behandeld dan andere verhuurders.

Bij de beantwoording van de vraag welke rechtvaardiging de overheid heeft om corporaties zo te benaderen, wordt op twee aspecten gewezen. De eerste is dat corporaties 'toegelaten instellingen' zijn, waarvan rechten en plichten vastgelegd zijn in de Woningwet en het Besluit beheer sociale huurwoningen. De veronderstelling is dat de overheid eenzijdig de daarin vastgelegde spelregels kan veranderen en dat corporaties vervolgens verplicht zijn naar die regels te handelen.

Het tweede aspect dat vaak wordt genoemd is dat voor de bouw exploitatiesubsidies zijn verstrekt. Dat zou voldoende rechtvaardiging zijn voor de onteigening. Het gaat om gemeenschapsgeld en er zou dus niets tegen zijn om de woningen en de reserves te onteigenen. Dat argument snijdt geen hout. In de Nederlandse samenleving zijn talloze eigendommen (te denken valt aan universiteiten, gemeenten, ziekenhuizen, culturele instellingen en koopwoningen) uitsluitend mogelijk geworden door rijkssubsidies ter zake van de aankoop of de exploitatie. De wijze van financiering doet echter in geen van die gevallen afbreuk aan het volledige recht van eigendom van de verkrijger dat hem niet zomaar - ook niet bij wet - kan worden ontnomen.

Het voorstel bevat als gezegd een drietal ideeën voor de financiering van het kopen in de sociale sector. Bij twee van die instrumenten moeten grote vraagtekens worden gezet. Het kunnen aanwenden van de spaarloonregeling voor aflossing van de hypotheek lijkt een trouvaille, maar het komt ons voor dat juist de huishoudens behorend tot de doelgroep van de sociale koopsector (volgens het voorstel: huishoudens met een inkomen be-

neden de f 35.000) zelden de voordelen van een spaarloonregeling of premiespaarregeling genieten. Vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij koop van een voormalige huurwoning miskent dat volgens het systeem van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer, waarin de verplichting tot betaling van overdrachtsbelasting is opgenomen, de transactie wordt belast, ongeacht de hoedanigheid van de koper. Het uitsluitend verlenen van vrijstelling van overdrachtsbelasting aan huurders van corporatiewoningen met een inkomen beneden een bepaalde grens zou, wederom, een inbreuk vormen op het gelijkheidsbeginsel. Er is geen enkele rechtvaardiging om niet ook andere kopers op een dergelijke vrijstelling recht te geven.

Ondanks alle bezwaren heeft het voorstel zijn positieve kanten. De bezwaren kunnen ook eenvoudig worden weggenomen. In de eerste plaats door het recht van de huurder op koop afhankelijk te laten blijven van de instemming van de eigenaar. In de tweede plaats door iedere koper vrijstelling van de overdrachtsbelasting toe te kennen. Een belangrijk onderdeel van het plan - de individuele koopsubsidie - blijft overeind. Het uiteindelijke doel is immers om het eigen woningbezit onder lagere inkomensgroepen te bevorderen. Op dat punt kunnen en willen corporaties een rol spelen. In aansluiting op de nieuwe financieringsinstrumenten kunnen corporaties op maat de risico's voor lagere inkomens beperken.

Tenslotte, de wijzigingen in het voorstel gaan uit van het vermogen van corporaties om professioneel en op eigen kracht op te treden, niet van beknotting van hun zelfstandigheid door dwingendrechtelijke regelingen. Duivestijn en Van der Ploeg gaan uit van de zelfredzaamheid van de samenleving. Dat moet dan niet alleen gelden voor individuen, maar ook voor rechtspersonen als woningcorporaties.

Mr E.P. van Unen is advocaat bij Kupperman van der Wiel & Co. te Amsterdam, drs P. Hopstaken is verbonden aan KPMG Bureau voor Economische Argumentatie en ir drs A.P. Dreimüller en K.P.G. Tegel RA zijn verbonden aan KPMG Branchegroep Woningcorporaties