

Ministerie van Veiligheid en Justitie
T.a.v. de heer mr. I.W. Opstelten
Postbus 20301
2500 EH 'S-GRAVENHAGE

Plaats : Nootdorp
Datum : 23 november 2012
Betreft : Reactie op wetsvoorstel executoriale veilingen

Geachte heer Opstelten,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van uw wetsvoorstel in het kader van het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale verkoop van onroerende zaken. Wij stellen tevreden vast dat u de noodzaak ziet om te komen tot verbetering van de processen die thans plaatsvinden op de zogenaamde executieveilingen voor onroerende zaken.

VBO Makelaar pleit al langer voor verbetering dan wel afschaffen van de huidige werkwijze. Wij hebben daar verschillende redenen voor. In de bijlage treft u een tweetal mediaberichten aan van 29 juni en 16 juli 2012, alsmede de door ondergetekende geplaatste weblog over dit onderwerp. Uw voorstellen lijken ons een prima verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Echter, wij plaatsen hierbij nog wat kanttekeningen en nemen op sommige punten toch een ietwat afwijkend standpunt in.

Wij delen uw mening dat de veilingen thans hoofdzakelijk gedomineerd worden door handelaren, zeker gezien het feit dat volgens het Kadaster 80% van de op een executoriale veiling gekochte huizen circa 4 maanden na de veiling wordt doorverkocht. Dat probleem lost u echter niet op met uw voorstellen. In de regel zal blijken dat particulieren nog steeds niet actief zullen worden op veilingen. De reden daartoe is gelegen in het feit dat de gemiddelde particulier niet in staat is om, alvorens het object gegund te krijgen, aan de veilingnotaris aan te tonen dat hij het object ook daadwerkelijk kan betalen. In uw wetsvoorstel zien wij daar nog geen oplossing voor, anders dan dat banken gevraagd zal worden dergelijke faciliteiten te gaan bieden. De ervaring en oproepen van verschillende partijen richting banken, hebben vooralsnog niet geresulteerd in een mogelijkheid daartoe. Dit is voor een particulier een ernstige belemmering voor het kopen op een executieveiling.

Een tweede punt dat bij executieveilingen voor grote problemen zorgt, is de zeer summiere - zo niet veelal incomplete - informatievoorziening over een veilingobject. Notarissen zijn niet in staat om mogelijke kopers van alle informatie te voorzien die noodzakelijk is om te komen tot een weloverwogen koopbeslissing. De zorgplicht van de notaris in deze treffen wij niet aan in uw wetsvoorstel.

Objecten die op de executieveiling worden gebracht, zijn gebaat bij een alsnog zo hoog mogelijk opbrengst, om de restschuldbroedmatiek van de eigenaren zo veel mogelijk terug

te dringen. Hier ligt een eenvoudige economische wetmatigheid aan ten grondslag, namelijk de vraagzijde vergroten om zodoende de prijs omhoog te stuwen. Met uw wetsvoorstel is dat (nog) niet bereikt. Notarissen worden verplicht om de objecten te tonen op een website. Die websites zijn thans nauwelijks bekend bij de gemiddelde particulier en de informatievoorziening op die websites (waar het gaat over het te veilen object) zal zeer summier zijn. Hier kan een belangrijke taak zijn weggelegd voor de brancheverenigingen van makelaars, omdat deze reeds beschikken over uitgebreide aanbodwebsites voor woningen. Een module voor executieveilingen zou mogelijkerwijs kunnen worden geïmplementeerd op deze websites om in ieder geval de bekendheid en aldus de vraagzijde te vergroten.

Makelaars zijn in deze uitstekend in staat om de juiste en volledige informatie te vergaren voor te koop komende objecten. Zij kennen de weg om te komen tot die informatie, zijn in staat om dat correct weer te geven in een aanbiedingstekst en zijn uitstekend in staat om mogelijke kopers/bieders te voorzien van de noodzakelijke informatie. U geeft reeds aan in uw memorie van toelichting dat onderhandse verkoop in de regel leidt tot een hogere verkoopopbrengst. Wij raden u dan ook aan om binnen uw wetsvoorstel een nadere verplichting op te nemen en wel als volgt:

Verplicht een executant, alvorens over te gaan tot aanzeggen van de executieveiling, het object eerst voor een periode van 3 maanden onderhands ter verkoop aan te bieden via een ter plaatse bekende en bij branchegeorganiseerde makelaars (lees NVM, VastgoedPRO of VBO Makelaar). De betreffende makelaar dient een volledig dossier en een goede verkooppresentatie te maken, de markt te onderzoeken voor het object en alles in het werk te stellen om binnen die periode te komen tot een transactie. Dit is zowel in het belang van de bank als van de consument indien dit slaagt. Nu blijkt dat de gemiddelde opbrengst op een executieveiling 30% lager is dan een reguliere onderhandse verkoop.¹

Bijkomend voordeel van bovengenoemde werkwijze is gelegen in de gedachte dat, indien alsnog overgegaan wordt tot een executieveiling, de notaris beschikt over een goede verkooppresentatie alsmede een volledig dossier waarmee potentiële bidders correct geïnformeerd kunnen worden.

Op pagina 5 van uw memorie van toelichting geeft u zelf al aan dat de mate van succes van het wetsvoorstel afhangt van de bereidheid van hypothecair financiers om aan kopers de financiële middelen te verschaffen om als bidder op een veiling te kunnen participeren. Momenteel blijkt dat hypothecaire financiers al niet in staat zijn om in de reguliere koopmarkt voldoende financiële middelen en producten beschikbaar te stellen. Wij zouden dan ook graag vernemen of u bereid bent hypothecair financiers daartoe aan te sporen en waar nodig een dergelijke faciliteit af te dwingen bij banken.

¹ Vgl. D. Brounen, The Boom and Gloom of Real Estate Markets, ERIM p. 31 en 32.

Een laatste punt waar wij graag aandacht voor vragen is het volgende: uit uw memorie van toelichting blijkt eens te meer dat het kopen van een woning via een executieveiling voor de gemiddelde particulier een ondoorzichtige en ongewisse weg is. Makelaars zijn bij uitstek de partner van particulieren om te komen tot een weloverwogen koopbeslissing. De koop van een woning op een executieveiling dient zeer zorgvuldig en goed voorbereid plaats te vinden. Wij doen u graag de aanbeveling om een rol voor de makelaar toe te voegen aan het executieproces. Veelal zal de notaris namelijk uitvoering geven aan de verzoeken van de bank omdat de bank in deze opdrachtgever is van de executoriale veiling van het object. Naar onze mening is het daarom gerechtvaardigd om de rechten van (consument)kopers op een veiling te waarborgen door deze te allen tijde te laten bijstaan door een deskundig makelaar.

Met vriendelijke groet,

VBO MAKELAAR

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'J.O. van der Ploeg'. A short vertical line extends downwards from the bottom center of the oval.

de heer J.O. van der Ploeg
Directeur