


	<b>Consultatiedocument</b> <b>Executieveilingen</b>
<b>Datum</b>	November 2009
	Nederlandse Mededingingsautoriteit Postbus 16326 2500 BH Den Haag

# Inhoud

1 Inleiding .....	1
2 Werking van executieveilingen .....	4
2.1 Beslissing tot een executorialer verkoop .....	4
2.2 Aantal woningen dat executorialer wordt verkocht .....	6
2.3 Typen executieveilingen.....	6
2.4 Partijen die betrokken zijn bij executieveilingen .....	7
2.5 Voorafgaand aan een executieveiling.....	8
2.6 Tijdens een executieveiling .....	9
2.7 Na afloop van een executieveiling.....	11
3 Prijsvorming op executieveilingen .....	13
3.1 Verschillen in koopsom .....	13
3.2 Potentiële schade van samenwerking door bieders .....	16
4 Samenvatting en contactinformatie .....	17

# 1 Inleiding

## *Aanleiding en doelstelling*

De Nederlandse Mededingingsautoriteit (hierna: NMa) vermoedt dat (enkele) handelaren die via executieveilingen in onroerend goed handelen de Mededingingswet (hierna: Mw) overtreden. Naar aanleiding van dit vermoeden is de NMa een mededingingsrechtelijk onderzoek gestart. Met dit **consultatiedocument** wil de NMa haar inzicht in de **werking van executieveilingen** vergroten en mogelijke concurrentiebeperkende structuren en gedragingen nader identificeren. De NMa nodigt dan ook iedereen die kennis heeft van executieveilingen uit om – **vóór 15 januari 2010** – te **reageren**<sup>1</sup> op dit consultatiedocument. In dit document kunt u de voorlopige analyse van de NMa vinden. De NMa wil door publicatie van dit document toetsen of haar voorlopige analyse overeen komt met uw bevindingen uit de praktijk. Banken, notarissen, veilingmeesters, makelaars, onroerendgoedhandelaren, particulieren en anderen die betrokken zijn bij executieveilingen beschikken immers bij uitstek over informatie en ervaringen die de in dit consultatiedocument gegeven beschrijvingen van de NMa kunnen preciseren en nader verklaren. De NMa hecht grote waarde aan iedere vorm van informatie die haar inzicht in de werking van executieveilingen kan vergroten. **Uw reactie** op dit consultatiedocument **wordt** dan ook **zeer op prijs gesteld**. Het is mogelijk om desgewenst anoniem te reageren.

Naast het toetsen van haar voorlopige bevindingen wil de NMa via het uitbrengen van dit consultatiedocument betrokkenen wijzen op de mogelijkheid tot het indienen van een clementieverzoek. Ook zijn tips en signalen welkom waarmee de NMa mogelijke concurrentiebeperkende structuren en gedragingen nader kan identificeren. Hoofdstuk 4 gaat hier nader op in en geeft de contactinformatie voor het Clementiebureau en de informatielijn.

Dit consultatiedocument is gepubliceerd op de website van de NMa. Tevens is dit consultatiedocument toegezonden aan een aantal betrokkenen bij executieveilingen. De reacties op deze consultatie worden mogelijk gebruikt in het lopende mededingingsrechtelijke onderzoek naar enkele handelaren die via executieveilingen handelen in onroerend goed.

In dit consultatiedocument is een aantal vragen opgenomen die voortvloeien uit en/of voortbouwen op de bevindingen van de NMa tot dusver over de werking van executieveilingen. Het is voor de NMa van groot belang om deze **bevindingen te toetsen** bij partijen die betrokken zijn bij executieveilingen ongeacht hun hoedanigheid. Op basis van indrukken en visies van deze betrokkenen kan de NMa haar zienswijze op executieveilingen namelijk bijstellen.

De vertrouwelijkheid van gegevens die u verstrekt en die u of uw zakelijke partners betreffen zal bij een eventuele publicatie worden gerespecteerd. Mochten er in uw reactie feiten of gegevens aan de orde komen die naar uw oordeel niet openbaar mogen worden gemaakt, omdat ze door u worden beschouwd als vertrouwelijke bedrijfsgegevens of omdat u van mening bent dat uw belangen of de belangen van derden in geval van openbaarmaking zodanig worden geschaad dat het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen uw belangen of die van derden, dan verzoekt de NMa u om dit bij de beantwoording van de vragen specifiek

---

<sup>1</sup> In hoofdstuk 4 zijn de contactgegevens van de NMa weergegeven.

en gemotiveerd te vermelden.<sup>2</sup> Om de herkenbaarheid van deze vertrouwelijke gegevens te vergroten verzoek ik u deze ofwel **vetgedrukt** weer te geven ofwel in een **aparte bijlage** bij uw antwoord te voegen.

#### *Fbl van de NMa*

De NMa ziet toe op de naleving van de Mededingingswet. Het mededingingsrechtelijke onderzoek naar enkele handelaren die via executieveilingen handelen in onroerend goed heeft betrekking op een vermoedelijke overtreding van het kartelverbod dat is vastgelegd in artikel 6 Mw. Het kartelverbod verbiedt afspraken en onderling afgestemde feitelijke gedragingen tussen ondernemingen over bijvoorbeeld prijzen of de verdeling van markten. Ook andere gedragingen tussen marktpartijen die de normale onzekerheid over het gedrag van concurrenten wegnemen, zoals het uitwisselen van concurrentiegevoelige informatie, kunnen in strijd zijn met het kartelverbod.

#### *Opbouw consultatiedocument*

Dit consultatiedocument is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de werking van executieveilingen. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de prijsvorming op executieveilingen. Dit consultatiedocument wordt afgesloten met een samenvatting en de contactgegevens van de NMa in hoofdstuk 4.

De in dit consultatiedocument geformuleerde vragen kunnen worden opgedeeld in drie groepen. De vragen 1 tot en met 3 hebben betrekking op de manier waarop u betrokken bent bij executieveilingen. De vragen 4 tot en met 57 hebben betrekking op de werking van executieveilingen. De vragen 58 tot en met 78 hebben betrekking op prijsvorming op executieveilingen. In de tabel 1 op de volgende pagina is specifieker weergegeven op welke onderwerpen de consultatievragen betrekking hebben.

Niet alle geformuleerde consultatievragen zullen voor iedereen die kennis heeft van executieveilingen van toepassing zijn. U bent geheel vrij in de beantwoording van de consultatievragen. Ook indien u slechts een beperkt aantal vragen kunt beantwoorden, wordt uw reactie door de NMa zeer op prijs gesteld. De NMa verzoekt u om uw antwoorden zo goed mogelijk te onderbouwen en zoveel mogelijk te voorzien van feitelijke informatie, concrete voorbeelden en bronvermeldingen.

---

<sup>2</sup> De motivering van de vertrouwelijke aard van gegevens kan uitsluitend haar grondslag vinden in artikel 10 van de Wet openbaarheid bestuur (hierna: Wob). Niet gehonoreerd worden (i) ongemotiveerde vertrouwelijkheidsclaims, (ii) niet aan artikel 10 Wob ontleende gronden voor vertrouwelijkheid van gegevens, alsmede (iii) ongespecificeerde claims, dan wel waarbij alleen wordt verwezen naar (een deel van) artikel 10 Wob.

**Tabel 1: Overzicht van consultatievragen**

Vragen	Onderwerp
1 - 3	Manier waarop u betrokken bent bij executieveilingen
4 - 12	Beslissing tot executoriale verkoop
13	Aantal woningen dat executoriaal wordt verkocht
14 - 15	Verschillende typen executieveilingen
16 - 30	Partijen die betrokken zijn bij executieveilingen
31 - 33	Het terugtrekken van een woning van een executieveiling
34 - 36	De twee fases waarin een executieveiling plaatsvindt
37 - 42	De veiling per opbod
43 - 44	De veiling per afslag
45 - 48	Bepaling van de koopsom
49 - 52	De akte van gunning
53 - 57	De akte de command
58	Prijsvorming op executieveilingen
59 - 62	Invloed van onvolledige informatie op de prijsvorming op een executieveiling
63 - 66	Invloed van transactiekosten op de prijsvorming op een executieveiling
67 - 77	Invloed van samenwerking tussen bidders op de prijsvorming op een executieveiling
78	Potentiële schade die ontstaat door samenwerking tussen bidders op een executieveiling

*Vragen vooraf*

Graag stelt de NMa u vooraf een aantal vragen over de manier waarop u bij executieveilingen betrokken bent. Aan de hand van de antwoorden op deze vragen krijgt de NMa een beter beeld van de partijen die op het consultatiedocument hebben gereageerd en kan de NMa de reactie beter plaatsen. De NMa verzoekt een ieder die op het consultatiedocument reageert dan ook om de onderstaande vragen te beantwoorden.

**Consultatievragen**

1. In welke hoedanigheid bent u betrokken bij executieveilingen?
2. Hoe vaak bezoekt u executieveilingen?
3. Sinds wanneer bezoekt u al executieveilingen of in welke periode heeft u executieveilingen bezocht?

## 2 Werking van executieveilingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de werking van executieveilingen. In paragraaf 2.1 wordt het besluit van een bank besproken om over te gaan tot een executoriale verkoop<sup>3</sup> van een woning<sup>4</sup> via een executieveiling. In paragraaf 2.2 wordt weergegeven hoeveel woningen er in Nederland executoriaal worden verkocht. Paragraaf 2.3 gaat in op verschillende typen executieveilingen. In paragraaf 2.4 wordt beschreven welke partijen betrokken zijn bij executieveilingen. Paragraaf 2.5 gaat in op de gang van zaken voorafgaand aan een executieveiling. De gang van zaken tijdens een executieveiling wordt besproken in paragraaf 2.6. In paragraaf 2.7 wordt ten slotte de gang van zaken na afloop van een executieveiling beschreven.

### 2.1 Beslissing tot een executoriale verkoop

De meeste woningen worden in Nederland vrijwillig verkocht via een onderhandse verkoop. Hierbij komt een koop tot stand in overleg tussen de verkoper en de koper, die daarbij een makelaar kunnen inschakelen. Een alternatief voor een onderhandse verkoop is een vrijwillige veiling. Er kan worden gekozen om een woning via een vrijwillige veiling te verkopen als dit naar verwachting tot een hogere verkoopprijs leidt. Ook om andere redenen kan er voor worden gekozen om een woning vrijwillig te veilen.

Woningen kunnen ook gedwongen worden verkocht. Een aanleiding voor een gedwongen verkoop van een woning is het niet nakomen van betalingsverplichtingen door een woningeigenaar<sup>5</sup> aan een bank<sup>6</sup> waarbij de woningeigenaar een hypothecaire lening heeft afgesloten. Bij een hypothecaire lening leent de bank een som geld uit aan de (toekomstige) woningeigenaar. Tot zekerheid daarvoor verschaft de woningeigenaar een hypotheekrecht op de woning aan de bank. Dit recht is bedoeld om de bank de mogelijkheid te geven om met voorrang boven andere schuldeisers een eventuele vordering op de woningeigenaar te innen op het moment dat een woningeigenaar zijn betalingsverplichtingen (bestaande uit een aflossing van de hypothecaire lening en/ of een rentevergoeding) niet nakomt.

Indien de woningeigenaar zijn betalingsverplichtingen aan de bank niet nakomt, dan kan de bank proberen om een volmacht tot verkoop van de woning van de woningeigenaar te verkrijgen. Met een volmacht tot verkoop gaat het recht om een woning te verkopen over van de woningeigenaar naar de bank of een namens de bank opererende organisatie. Indien een bank een volmacht tot verkoop van een woning verkrijgt, dan kan de bank de woning onderhands verkopen.

Tevens kan de bank, indien de woningeigenaar zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, gebruik maken van het recht van parate executie. Door gebruik te maken van het recht van parate executie kan de bank de woning executoriaal verkopen. Dat wil zeggen dat de woning waarop het hypotheekrecht rust in het openbaar wordt verkocht ten overstaan van een notaris. Meestal vindt deze verkoop plaats via een

<sup>3</sup> In dit consultatiedocument wordt aangenomen dat er sprake is van een executoriale verkoop, indien een woning in opdracht van een hypothecaire schuldeiser wordt geveild.

<sup>4</sup> Op executieveilingen worden naast woningen ook andere objecten, zoals bedrijfspanden, geveild. In dit consultatiedocument wordt gefocust op woningen, omdat het grootste gedeelte van de objecten die via een executieveiling worden verkocht woningen betreft.

<sup>5</sup> De woningeigenaar wordt ook wel aangeduid met hypotheekgever.

<sup>6</sup> De bank wordt ook wel aangeduid met hypotheeknemer. Naast banken kunnen ook andere partijen hypotheeknemer zijn.

executieveiling.<sup>7</sup> Bij een executoriale verkoop is het irrelevant of de woningeigenaar zijn woning wil verkopen. Het besluit tot een executoriale verkoop wordt door de bank genomen.

**Consultatievragen (mogelijk alleen relevant voor banken)**

4. Welke mogelijkheden heeft een bank volgens u, indien de woningeigenaar zijn betalingsverplichtingen jegens de bank niet nakomt, om een eventuele vordering op een woningeigenaar te innen?
5. In welke gevallen waarbij een woningeigenaar zijn betalingsverplichtingen jegens de bank niet nakomt probeert een bank volgens u om een volmacht tot verkoop te verkrijgen?
6. In hoeveel procent van de gevallen waarbij een woningeigenaar zijn betalingsverplichtingen jegens de bank niet nakomt, probeert een bank volgens u om een volmacht tot verkoop te verkrijgen? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
7. Hoeveel tijd (in maanden) zit er volgens u gemiddeld tussen het vaststellen van betalingsonmacht van een woningeigenaar door een bank en een besluit van een bank om te proberen een volmacht tot verkoop te verkrijgen? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
8. In welke gevallen waarbij een woningeigenaar zijn betalingsverplichtingen jegens de bank niet nakomt maakt een bank volgens u gebruik van het recht van parate executie?
9. In hoeveel procent van de gevallen waarbij een woningeigenaar zijn betalingsverplichtingen jegens de bank niet nakomt, maakt een bank volgens u gebruik van het recht van parate executie? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
10. Hoeveel tijd (in maanden) zit er volgens u gemiddeld tussen het vaststellen van betalingsonmacht van een woningeigenaar door een bank en een besluit van een bank om een woning executoriaal te verkopen? U kunt eventueel volstaan met een schatting.

In de praktijk gaan banken, na vaststelling van de betalingsonmacht van een woningeigenaar, mogelijk niet meteen over tot een executoriale verkoop van een woning. Een bank probeert mogelijk eerst om een regeling met de woningeigenaar te treffen. Indien een bank besluit om over te gaan tot een executoriale verkoop dan kunnen met de opbrengst van deze verkoop de schulden die de woningeigenaar bij de bank heeft (deels) worden afgelost.

**Consultatievragen (mogelijk alleen relevant voor banken)**

11. Probeert een bank volgens u om eerst een regeling met een woningeigenaar te treffen alvorens een bank een volmacht tot verkoop van de woning probeert te verkrijgen of over gaat tot een executoriale verkoop? Zo ja, i) neemt de bank of de woningeigenaar hiertoe het initiatief en ii) waaruit bestaat een dergelijke regeling?
12. Kunnen de schulden die een woningeigenaar bij een bank heeft volgens u doorgaans volledig worden afgelost na een executoriale verkoop? Zo nee, i) kunt u aangeven welk percentage van de totale schuld volgens u doorgaans niet kan worden afgelost (de restschuld) en ii) welk percentage van de restschuld volgens u uiteindelijk oninbaar is? U kunt eventueel volstaan met een schatting.

<sup>7</sup> Executieveilingen zijn geregeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek: "Indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt, is de hypotheekhouder bevoegd het verbonden goed in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris te verkopen."

## 2.2 Aantal woningen dat executoriaal wordt verkocht

Uit gegevens van het Kadaster, die zijn weergegeven in tabel 2, blijkt dat steeds meer woningen via een executieveiling worden verkocht. In tien jaar tijd is het aantal woningen dat executoriaal wordt verkocht bijna vervijfvoudigd. Ook het percentage van executoriaal verkochte woningen is de afgelopen tien jaar toegenomen. In 1998 werden ongeveer 2 op de 1000 woningen verkocht via een executieveiling, terwijl in 2008 ongeveer 10 op de 1000 woningen verkocht werden via een executieveiling.

Tabel 2: Overzicht van het aantal executoriaal verkochte woningen

Jaar	Totaal aantal woningen dat is geveild op een executieveiling	Totaal aantal verkochte woningen	Percentage executoriaal verkochte woningen
1998	362	192.222	0,19%
1999	393	204.538	0,19%
2000	407	189.362	0,21%
2001	460	195.737	0,24%
2002	596	198.362	0,30%
2003	876	193.259	0,45%
2004	1303	191.891	0,68%
2005	1814	206.629	0,88%
2006	1900	209.767	0,91%
2007	1703	202.401	0,84%
2008	1779	182.392	0,98%

Bron: Kadaster

### Consultatievragen

13. Is het aantal woningen dat geveild wordt op executieveilingen waarbij u betrokken bent toegenomen? Zo ja, wat is volgens u de oorzaak van deze toename?

## 2.3 Typen executieveilingen

In Nederland worden op verschillende plaatsen executieveilingen georganiseerd. Hierbij kan mogelijk een onderscheid worden gemaakt tussen regionale en lokale executieveilingen. Regionale executieveilingen worden doorgaans georganiseerd door een grote groep van notarissen die in dezelfde regio kantoor houden en samenwerken in een vereniging of stichting. De organisatie van een lokale executieveiling ligt doorgaans bij een enkele notaris of bij een zeer beperkt aantal notarissen.

### Consultatievragen

14. Kan er volgens u een onderscheid worden gemaakt tussen verschillende typen executieveilingen? Zo ja, op welke manier kan dit volgens u?



15. Welke groepen bieders (banken, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (hierna: de Stichting WEW),<sup>8</sup> onroerendgoedhandelaren, particulieren, makelaars, et cetera) bezoeken welk type executieveiling?

## 2.4 Partijen die betrokken zijn bij executieveilingen

Bij executieveilingen zijn diverse partijen betrokken, te weten:

- **Opdrachtgevers.** Hypotheeknemers, zoals banken, geven een opdracht om een woning executoriaal te verkopen.
- **Verkoper.** De woningeigenaar kan worden aangemerkt als de verkoper van een woning op een executieveiling.
- **Notarissen.** Een notaris stelt het tijdstip en de plaats van de veiling vast alsmede de veilingvoorwaarden.
- **Veilingmeester.** De veilingmeester leidt een executieveiling.
- **Bieders.** Verschillende partijen bieden op woningen die op een executieveiling worden verkocht. Onder andere particulieren, onroerendgoedhandelaren, makelaars, banken en de Stichting WEW bieden mee op executieveilingen.
- **Makelaars.** Op sommige executieveilingen moeten kopers zich verplicht laten bijstaan door een makelaar. Ook kunnen bieders op een executieveiling advies vragen aan een makelaar en kunnen zij eventueel door een makelaar een bieding laten uitbrengen.

### Consultatievragen

16. Welke partijen zijn, naast de bovengenoemde partijen, volgens u nog meer betrokken bij executieveilingen en wat is de rol van deze partijen?
17. Wordt bijgehouden welke partijen aanwezig zijn op een executieveiling? Zo ja, door wie?
18. Is een notaris volgens u in de praktijk, naast de in de tekst genoemde manieren, ook nog op andere manieren betrokken bij een executieveiling? Zo ja, i) op welke manier(en) en ii) verschilt dit per type veiling?
19. Is een veilingmeester volgens u in de praktijk, naast de in de tekst genoemde manier, ook nog op andere manieren betrokken bij een executieveiling? Zo ja, i) op welke manier(en) en ii) verschilt dit per type veiling?
20. Wordt de rol van veilingmeester in de praktijk vervuld door een notaris? Zo nee, i) welke partijen vervullen deze rol nog meer en ii) wanneer vervullen deze partijen deze rol?
21. Is een makelaar volgens u in de praktijk, naast de in de tekst genoemde manieren, ook nog op andere manieren betrokken bij een executieveiling? Zo ja, i) op welke manier(en) en ii) verschilt dit per type veiling?
22. Op welke (typen) executieveilingen moeten bieders zich verplicht laten bijstaan door een makelaar?
23. Welke partijen bieden volgens u, naast de in de tekst genoemde partijen, nog meer mee op een executieveiling? Verschilt dit per type veiling?

<sup>8</sup> De Stichting WEW is de uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

24. Nemen dezelfde bieders volgens u frequent deel aan een bepaalde executieveiling? Zo ja, hoe reageren deze bieders op bieders die niet frequent deelnemen aan deze executieveiling?
25. Hoe vaak per jaar bieden banken, eventueel via een tussenpersoon, volgens u mee op executieveilingen waarbij u aanwezig bent? U kunt eventueel volstaan met een schatting. Verschilt dit per type veiling?
26. Waarom bieden banken volgens u mee op executieveilingen?
27. Hoeveel procent van de woningen die op executieveilingen worden verkocht, wordt volgens u aangekocht door een bank? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
28. Hoe vaak per jaar biedt de stichting WEW volgens u mee op executieveilingen waarbij u aanwezig bent? U kunt eventueel volstaan met een schatting. Verschilt dit per type veiling?
29. Waarom biedt de stichting WEW volgens u mee op executieveilingen?
30. Hoeveel procent van de woningen die op executieveilingen worden verkocht, wordt volgens u aangekocht door de stichting WEW? U kunt eventueel volstaan met een schatting.

## 2.5 Voorafgaand aan een executieveiling

### *Aankondiging veiling*

Een notaris kan via verschillende kanalen bekend maken dat een woning executoriaal wordt verkocht. Ten eerste kan een notaris dit bijvoorbeeld aankondigen via websites zoals [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl). Daarnaast kan een notaris een advertentie plaatsen in lokale, regionale of landelijke dagbladen. Ook kan een notaris uitnodigingen versturen voor de executoriale verkoop van een woning via zijn adressenbestand.

### *Terugtrekken van een woning van een executieveiling*

Nadat een notaris heeft aangekondigd dat een woning executoriaal wordt verkocht, bestaat doorgaans een mogelijkheid om voor een bepaalde datum (die wordt vermeld in de aankondiging van de veiling) onderhands een bod op de woning uit te brengen. Geïnteresseerden kunnen dan voor de in de aankondiging vermelde datum een (schriftelijk) bod uitbrengen aan de notaris die de betreffende executieveiling organiseert. De notaris geleidt vervolgens een kopie van het bod door naar de bank en de woningeigenaar. Zowel de bank als de woningeigenaar kunnen verlangen dat het bod ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de rechter. De rechter beoordeelt vervolgens of acceptatie van het bod ten goede komt aan alle schuldeisers<sup>9</sup> en de woningeigenaar. Indien de rechter het bod goedkeurt, dan wordt de executieveiling afgelast.<sup>10</sup> Indien de rechter het bod niet goedkeurt, dan wordt de woning op een opnieuw vast te stellen tijdstip alsnog executoriaal verkocht. Ook om andere redenen kan een woning tot vlak voor de executieveiling van een executieveiling worden teruggetrokken, bijvoorbeeld wanneer de woningeigenaar een regeling heeft getroffen met de executerende bank.

<sup>9</sup> Er wordt dus niet alleen rekening gehouden met het belang van de bank.

<sup>10</sup> Een dergelijke 'onderhandse' executieverkoop is niet mogelijk bij een beslaglegging.

### Consultatievragen

31. Hoeveel tijd (in maanden) zit er volgens u gemiddeld tussen het moment dat een bank besluit om een woning executoriaal te verkopen en het moment dat een woning daadwerkelijk op een executieveiling wordt geveild? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
32. Welke factoren kunnen er volgens u voor zorgen dat een woning van een executieveiling wordt teruggetrokken? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
33. Welk percentage van de woningen wordt volgens u van de executieveilingen die u bezoekt teruggetrokken?

## 2.6 Tijdens een executieveiling

Een executieveiling van een woning vindt in twee fasen plaats. In de eerste fase wordt per opbod het hoogste bod voor de woning bepaald. Vervolgens bepaalt de veilingmeester een startbod voor de tweede fase van de executieveiling. In de tweede fase wordt een woning bij afslag geveild. Dit gebeurt na elkaar in één zitting of gespreid over twee zittingen met ten minste één week en ten hoogste drie weken tussenruimte.

### Consultatievragen

34. Waarom vindt een executieveiling van een woning volgens u in twee fasen (eerst per opbod, vervolgens bij afslag) plaats?
35. Waarom wordt een executieveiling volgens u soms in twee zittingen afgewikkeld?
36. In hoeveel procent van de gevallen worden executieveilingen waarbij u betrokken bent in twee zittingen afgewikkeld? U kunt eventueel volstaan met een schatting.

### *Veiling per opbod*

Aan het begin van een executieveiling opent de veilingmeester de veiling. Vervolgens geeft de veilingmeester het woord aan de notaris. Nadat de notaris eventuele vragen van bidders over de woning heeft beantwoord, vraagt de veilingmeester om een startbod. Nadat een bidder een startbod heeft uitgebracht wordt er meestal met een vast bedrag per bieding opgeboden totdat er niet hoger wordt geboden. Het hoogste bedrag bij opbod heet de 'inzetsom.' De inzetsom vormt de bodemprijs voor de woning. De hoogste bidder wordt ook wel inzetter genoemd. De inzetter heeft recht op ploggeld. Het ploggeld bedraagt een vast percentage, meestal één procent, van de inzetsom. Het ploggeld wordt meestal door de koper gefinancierd. In sommige gevallen wordt het ploggeld echter door de verkoper gefinancierd. De koper of verkoper maakt het ploggeld na afloop van de executieveiling over naar de notaris en de notaris betaalt het ploggeld uit aan de inzetter.

### **Consultatievragen**

37. Op welke wijze bepaalt eenieder volgens u zijn startbod?
38. Wordt er een minimum voor het startbod gehanteerd? Zo ja, i) hoe wordt dit minimum bepaald, ii) wie bepaalt dit minimum en iii) wordt dit minimum aan de bidders gecommuniceerd?
39. Op welke manier maakt eenieder tijdens de veiling per opbod zijn bod kenbaar? Is dit volgens u voldoende transparant?
40. Wanneer wordt het ploggeld respectievelijk door de koper of verkoper gefinancierd?
41. Wat is volgens u het belangrijkste doel van het ploggeld?
42. Is het ploggeld naar uw mening een belangrijke stimulans om in te zetten?

### *Veiling bij afslag*

In de tweede fase van een executieveiling bepaalt de veilingmeester een startprijs voor de veiling bij afslag. Vervolgens roept de veilingmeester een steeds lager wordende reeks bedragen af. Deieder die het eerst afmijnt, door het roepen van het woord 'mijn' bij een bepaald bedrag, wordt de koper van de woning. Het bedrag waarop wordt afgemijnd wordt het 'afmijnbedrag' genoemd. Indien de woning niet wordt afgemijnd, dan wordt de inzetter de koper van de woning.<sup>11</sup>

### **Consultatievragen**

43. Op welke wijze bepaalt de veilingmeester de startprijs voor de veiling bij afslag?
44. In hoeveel procent van de gevallen wordt een woning volgens u niet afgemijnd? U kunt eventueel volstaan met een schatting.

### *Bepaling van de koopsom*

Ten aanzien van de bepaling van het bedrag dat de koper moet betalen voor de woning die executoriaal is verkocht, hierna koopsom genoemd, gelden ten minste twee systemen. Ten eerste bestaat er een systeem waarbij de koopsom gelijk is aan het maximum van het afmijnbedrag en de inzetsom. Dat wil zeggen dat de koopsom gelijk is aan het afmijnbedrag, als het afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom. Indien het afmijnbedrag lager is dan de inzetsom, dan geldt de inzetsom als koopsom. Ten tweede bestaat er een systeem waarbij de koopsom gelijk is aan de inzetsom plus het afmijnbedrag.

### **Consultatievragen**

45. Bestaan er volgens u nog andere systemen ter bepaling van de koopsom? Zo ja, kunt u een omschrijving van deze systemen geven?
46. Waarom bestaan er volgens u meerdere systemen ter bepaling van de koopsom?
47. Kunt u aangeven wanneer er gebruik wordt gemaakt van welk systeem? Verschilt dit bijvoorbeeld per type executieveiling, per notaris die de executieveiling organiseert, per bank die gebruik maakt van het recht van parate executie, et cetera?
48. Welke systeem wordt volgens u het meest gebruikt? Waar baseert u deze waarneming op?

<sup>11</sup> Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een bank gunt. Op gunning wordt in paragraaf 2.7 dieper ingegaan.

## 2.7 Na afloop van een executieveiling

### *Akte van gunning*

Nadat de executieveiling is afgelopen, geeft de opdrachtgever van de executieveiling uitsluitsel of hij gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad, of dat hij niet gunt. Als de opdrachtgever gunt, dan komt daardoor een koopovereenkomst tot stand. In dit geval wordt een zogenaamde akte van gunning opgemaakt. Als de opdrachtgever gebruik maakt van het recht van beraad, dan heeft hij tot vijf uur 's middags van de eerste werkdag na de afslag de tijd om aan te geven of hij gunt of niet. Indien de opdrachtgever binnen deze termijn niet reageert of laat weten niet te gunnen, dan komt er geen koopovereenkomst tot stand. Een opdrachtgever kan om verschillende redenen besluiten om niet te gunnen. Een opdrachtgever kan bijvoorbeeld niet gunnen, omdat er niet is afgemijnd of omdat hij vindt dat de koopsom die tot stand is gekomen te laag is.

### **Consultatievragen**

49. In hoeveel procent van de gevallen wordt bij de executoriale verkoop van een woning waarbij u betrokken bent gebruik gemaakt van het recht van beraad? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
50. Om welke reden(en) kan een opdrachtgever volgens u besluiten om niet te gunnen?
51. In hoeveel procent van de gevallen gunt de opdrachtgever volgens u niet nadat een woning is afgemijnd? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
52. In hoeveel procent van de gevallen gunt de opdrachtgever volgens u niet nadat een woning niet is afgemijnd? U kunt eventueel volstaan met een schatting.

### *Akte van kwijting*

Nadat de akte van gunning is opgemaakt, komt de woning voor risico van de koper. Tevens beginnen de termijnen voor het storten van de waarborgsom, de koopsom, de veilingkosten<sup>12</sup> en de overdrachtskosten te lopen. Zodra de koopsom en alle voor rekening van de koper komende kosten zijn voldaan, zal de notaris een zogenaamde akte van kwijting opstellen. In deze akte wordt geconstateerd dat alle kosten door de koper zijn voldaan.

### *Akte de command*

Elke koper heeft het recht te verklaren dat hij een bod heeft uitgebracht namens een ander (de vertegenwoordigde). De koper dient dit binnen een bepaalde termijn te verklaren aan de notaris en de vertegenwoordigde dient dit schriftelijk te bevestigen. De notaris legt dit vervolgens vast in een zogenaamde akte de command.

---

<sup>12</sup> Hierbij kan onder meer worden gedacht aan het honorarium van de notaris, de kosten van de akte de command, het kadastrale recht, kosten van kadastrale recherche en andere kosten die worden genoemd in de bijzondere veilingvoorwaarden.

### Consultatievragen

53. Wanneer wordt er volgens u gebruik gemaakt van een akte de command?
54. In hoeveel procent van de gevallen wordt bij de executoriale verkoop van een woning waarbij u betrokken bent gebruik gemaakt van een akte de command? U kunt eventueel volstaan met een schatting.
55. Binnen hoeveel dagen na de executieveiling moet een koper verklaren dat hij een bod namens een ander heeft uitgebracht?
56. Wat zijn volgens u de voordelen van een akte de command?
57. Wat zijn volgens u de nadelen van een akte de command?

### *Levering van de woning*

De levering van een woning geschiedt door inschrijving van een afschrift van de proces-verbaalakten van de veiling, de akte van gunning, een eventuele akte de command en de akte van kwijting in de kadastrale registratie.

## 3 Prijsvorming op executievelingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de prijsvorming op executievelingen. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op verschillen in de koopsom die bestaan tussen woningen die respectievelijk vrijwillig en executoriaal worden verkocht. Ook wordt een aantal mogelijke verklaringen voor het bestaan van deze verschillen in koopsom gegeven. In paragraaf 3.2 wordt besproken welke schade potentieel kan ontstaan indien (enkele) bieders op executievelingen samenwerken.

### 3.1 Verschillen in koopsom

Nederlandse banken schatten de executiewaarde van een woning op 80% tot 90% van de aankoopprijs van de te financieren woning. Met andere woorden, de banken rekenen bij het verlenen van een hypothecaire lening op een waardeverlies van 10% tot 20% indien een woning executoriaal moet worden verkocht. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de koopsom die tot stand komt bij verkoop van een woning via een executieveling afwijkt van de koopsom die tot stand komt indien een woning vrijwillig wordt verkocht. Voor dit verschil kunnen, volgens Brounen (2008),<sup>13</sup> drie verklaringen worden gegeven, namelijk: (1) onvolledige informatie, (2) transactiekosten en (3) de mate van concurrentie tussen bieders.

#### Consultatievragen

58. Wijkt de koopsom die tot stand komt bij de verkoop van een woning via een executieveling volgens u af van de koopsom die tot stand komt indien een woning vrijwillig wordt verkocht? Zo ja, waardoor kan dit verschil volgens u worden verklaard?

#### *Onvolledige informatie*

Onvolledige informatie voor bieders heeft mogelijk een neerwaarts effect op de koopsom van een woning die executoriaal wordt verkocht. In het geval van een executoriale verkoop kunnen bieders een woning bijvoorbeeld niet altijd bezichtigen. Zodoende hebben bieders niet altijd zicht op de onderhoudsstaat van de woning. Verder komen verborgen gebreken van een woning die op een executieveling wordt verkocht meestal voor rekening van de koper, terwijl verborgen gebreken bij een vrijwillige verkoop van een woning voor rekening van de verkoper komen.

#### Consultatievragen

59. Is er volgens u sprake van onvolledige informatie bij woningen die executoriaal worden verkocht? Zo ja, op welke gebieden is de informatie volgens u onvolledig?
60. Welk effect heeft onvolledige informatie volgens u op de koopsom van een woning die geveild wordt op een executieveling?
61. Hoe groot is volgens u het effect (in procenten) van onvolledige informatie op de koopsom?
62. Welke maatregelen kunnen volgens u genomen worden om de effecten van onvolledige informatie op de koopsom van een geveilde woning te beperken?

<sup>13</sup> D. Brounen (2009). *The Boom and Gloom of Real Estate Markets*. Erasmus University. Inaugural Address Series Research in Management

### *Transactiekosten*

Ook transactiekosten die samenhangen met een executieveiling hebben mogelijk een neerwaarts effect op de koopsom van een woning die via een executieveiling wordt geveild. De kosten voor de organisatie van de executieveiling worden doorgaans in rekening gebracht aan de koper en de koper moet vaak het ploggeld betalen. Daarnaast hanteren notarissen doorgaans een hoger tarief voor een executoriale verkoop van een woning dan voor een onderhandse verkoop, omdat de werkzaamheden meer tijd vergen dan bij reguliere markttransacties. Met deze hogere transactiekosten houden bidders mogelijk rekening bij de bepaling van het maximum dat zij willen betalen voor de woning die executoriaal wordt verkocht.

#### **Consultatievragen**

63. Is er volgens u sprake van hogere transactiekosten indien een woning wordt aangekocht op een executieveiling? Zo ja, waaruit bestaan deze hogere transactiekosten volgens u?
64. Welk effect hebben hogere transactiekosten volgens u op de koopsom waartegen een woning op een executieveiling wordt verkocht?
65. Hoe groot is volgens u het effect (in procenten) van hogere transactiekosten op de koopsom?
66. Welke maatregelen kunnen volgens u genomen worden om de effecten van hogere transactiekosten op de koopsom van een geveilde woning te beperken?

### *De mate van samenwerking tussen bidders*

Indien (enkele) bidders op een executieveiling samenwerken, vermindert de mate van concurrentie tussen deze bidders. Een dergelijke samenwerking kan verschillende vormen aannemen. Voorbeelden van samenwerking zijn gezamenlijk inzetten of afmijnen. Een aantal bidders kan bijvoorbeeld afspreken wie op welk moment welke veiling bezoekt. Ook kan een aantal bidders overeenkomen dat slechts één van hen inzet en/of afmijnt en de anderen niet inzetten en/of afmijnen. Samenwerking tussen (een deel van de) bidders kan een neerwaarts effect hebben op de koopsom van een woning die op een executieveiling wordt geveild.

Om deze reden kunnen dergelijke vormen van samenwerking in strijd zijn met het kartelverbod dat is vastgelegd in artikel 6, lid 1, van de Mw. Volgens het kartelverbod zijn verboden die overeenkomsten tussen ondernemingen en onderling afgestemde feitelijke gedragingen van ondernemingen, die ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt beperkt, verhinderd of vervalst. Op dit moment onderzoekt de NMa of de Mw is overtreden door enkele handelaren die actief zijn op het gebied van handel in onroerend goed via executieveilingen. Indien de NMa vaststelt dat de Mw is overtreden, dan kan de NMa aan betrokken ondernemingen een boete van maximaal tien procent van de wereldwijde omzet opleggen. Ook kan de NMa aan natuurlijke personen een boete van maximaal 450.000 euro opleggen.



## Consultatievragen

De NMa verzoekt u om uw antwoorden op de onderstaande vragen zoveel mogelijk te illustreren aan de hand van concrete voorbeelden. Indien u over concreet bewijs van samenwerking tussen (enkele) bidders beschikt dan verzoekt de NMa u dit bewijsmateriaal met uw reactie op dit consultatiedocument mee te sturen.

67. Heeft u ooit ervaren dat (een aantal) bidders voorafgaand aan een executieveiling contact met elkaar hebben? Zo ja, i) wie neemt volgens u het initiatief tot dit contact, ii) wat is volgens u het doel van dit contact en iii) wat wordt er tijdens dit contact besproken?
68. Heeft u ooit ervaren dat (enkele) bidders (waaronder mogelijk uzelf) op een executieveiling werden uitgenodigd om samen te werken (bijvoorbeeld door gezamenlijk inzetten of afmijnen)? Zo ja, i) wie benadert volgens u andere bidders om samen te werken, ii) wat is volgens u het doel van deze samenwerking en iii) op welke manier werd deze samenwerking vormgegeven?
69. Heeft u ooit ervaren dat (enkele) bidders (waaronder mogelijk uzelf) op een executieveiling werden uitgenodigd om zich te onthouden van het doen van een eigen inzet of zelf af te mijnen? Zo ja, i) wie benadert volgens u andere bidders om zich te onthouden van een eigen inzet of afmijning, ii) wat is volgens u het doel van de onthouding van het doen van een eigen inzet of afmijning en iii) op welke manier werd deze samenwerking vormgegeven?
70. Heeft u ooit ervaren dat één bidder (of meerdere bidders) voor een grotere groep van bidders inzet (inzetten)? Zo ja, i) wie neemt het initiatief tot deze vorm van samenwerking, ii) wat is volgens u het doel van deze manier van samenwerken en iii) hoe wordt deze manier van samenwerking volgens u concreet vormgegeven?
71. Hoe gaat een samenwerkende groep bidders volgens u om met een situatie waarbij een woning niet wordt afgemijnd, de woning wordt gegund en de inzetter de woning verkrijgt?
72. Heeft u ooit ervaren dat één bidder (of meerdere bidders) voor een grotere groep van bidders afmijnt (afmijnen)? Zo ja, i) wie neemt het initiatief tot deze vorm van samenwerking, ii) wat is volgens u het doel van deze manier van samenwerken en iii) hoe wordt deze manier van samenwerken volgens u concreet vorm gegeven?
73. Heeft u ooit ervaren dat (enkele) bidders die op een bepaalde executieveiling aanwezig waren na afloop van een executieveiling bij elkaar komen? Zo ja, i) wie neemt het initiatief tot deze vorm van samenwerking, ii) wat is hiervan volgens u het doel en iii) kunt u beschrijven wat er tijdens deze bijeenkomst wordt besproken of gebeurt?
74. Werken (enkele) bidders voor, tijdens of na een executieveiling volgens u nog op andere wijzen samen? Zo ja, i) wat is volgens u het doel van deze manier van samenwerking en ii) hoe wordt deze manier van samenwerking volgens u concreet vormgegeven?
75. Welk effect heeft samenwerking tussen (enkele) bidders op executieveilingen volgens u op de koopsom waartegen een woning op een executieveiling wordt verkocht?
76. Hoe groot is volgens u het effect (in procenten) van samenwerking tussen bidders op de koopsom?
77. Welke maatregelen kunnen volgens u genomen worden om de effecten van samenwerking tussen een aantal bidders op de koopsom van een woning die executoriaal wordt verkocht te beperken?

### 3.2 Potentiële schade van samenwerking door bieders

Indien (enkele) bieders op een executieveiling samenwerken, dan heeft dit mogelijk een neerwaarts effect op de koopsom van een woning die op een executieveiling wordt geveild. Een lagere verkoopopbrengst heeft tot gevolg dat er minder geld beschikbaar is waarmee de openstaande schuld van de woningeigenaar bij de bank kan worden afgelost. Als de verkoopopbrengst lager is dan de schuld aan de bank, dan blijft de woningeigenaar met een restschuld zitten. Mogelijk heeft dit een verdere beslaglegging tot gevolg en in het uiterste geval kan de woningeigenaar failliet worden verklaard. Indien de woningeigenaar failliet wordt verklaard, dan kunnen ook andere schuldeisers hun vorderingen op de woningeigenaar niet meer (volledig) innen.

Wanneer er sprake is van een hypotheek met NHG heeft ook de stichting WEW mogelijk te maken met schade door een lage verkoopopbrengst. Bij een hypotheek met NHG keert de Stichting WEW namelijk onder bepaalde voorwaarden<sup>14</sup> de restschuld aan de bank uit. Er is sprake van een verlies indien de verkoopopbrengst van de executieveiling lager is dan het restant van de hypotheekschuld dat bij de bank uitstaat. Een lagere verkoopopbrengst leidt in dat geval dus tot potentiële hogere verliesdeclaraties van de woningeigenaren die zich hebben aangesloten bij Stichting WEW.

#### Consultatievragen

78. Kunnen, naast de bovengenoemde partijen, ook andere partijen volgens u schade oplopen door mogelijke samenwerking tussen (enkele) bieders? Zo ja, i) welke partijen kunnen volgens u nog meer schade oplopen en ii) waaruit bestaat de schade voor deze partijen volgens u?

<sup>14</sup> Er gelden een tweetal voorwaarden waaronder Stichting WEW het verlies bij gedwongen verkoop aan de bank uit keert. Ten eerste wanneer de oorzaak van de betalingsachterstanden die heeft geleid tot de gedwongen verkoop echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid of het overlijden van een partner is. Ten tweede indien de woningeigenaar de restschuld zoveel mogelijk heeft beperkt door het niet te laten aankomen op een verkoop via een executieveiling.

## 4 Samenvatting en contactinformatie

De NMa vermoedt dat (enkele) handelaren die via executieveilingen in onroerend goed handelen de Mededingingswet hebben overtreden. Het betreft specifiek het vermoeden van overtreding van het kartelverbod dat is vastgelegd in artikel 6 Mw. Er kan sprake zijn van een overtreding van het kartelverbod als partijen die actief zijn op het gebied van executieveilingen bijvoorbeeld prijsafspraken maken, markten verdelen of concurrentiegevoelige informatie uitwisselen.

Het doel van dit consultatiedocument is om de huidige analyse van de NMa te toetsen en mogelijke concurrentiebeperkende structuren en gedragingen nader te identificeren. Derhalve verzoeken wij u nogmaals om de consultatievragen in dit document zo gedetailleerd mogelijk te beantwoorden. De antwoorden en informatie die u bij de NMa aanlevert, worden mogelijk door de NMa gebruikt in haar mededingingsrechtelijke onderzoek naar een mogelijke overtreding van het kartelverbod inzake handel in onroerend goed via executieveilingen. Alle informatie die betrokkenen bij executieveilingen bij de NMa aanleveren, kan de NMa helpen om haar inzicht in de werking van executieveilingen te vergroten. Om deze reden stelt de NMa het zeer op prijs indien u reageert op dit consultatiedocument. Ook indien u slechts een klein aantal vragen kunt beantwoorden stelt de NMa uw reactie zeer op prijs.

U kunt, eventueel anoniem, tot uiterlijk 15 januari 2010 reageren door uw reactie per e-mail te versturen naar [consultatie\\_executieveilingen@nmanet.nl](mailto:consultatie_executieveilingen@nmanet.nl) of per post naar:

Nederlandse Mededingingsautoriteit  
Cluster Financiële en Zakelijke Dienstverlening  
Postbus 16326  
2500 BH Den Haag  
o.v.v. zaaknummer 6760 Executieveilingen

Indien u zelf betrokken bent of bent geweest bij een kartel, zoals het vermoede kartel dat de aanleiding is voor dit consultatiedocument, dan kunt u een clementieverzoek indienen bij de NMa. Het indienen van een clementieverzoek kan in het mededingingsrechtelijke onderzoek naar een overtreding van de Mw door (enkele) handelaren die actief zijn op het gebied van handel in onroerend goed via executieveilingen leiden tot een boeteverlaging. Tijd is geld: hoe eerder u zich meldt bij het Clementiebureau van de NMa, des te groter de kans is dat u een vermindering van de boete krijgt. De eventuele voorbereiding van uw clementieverzoek mag niet buiten uw onderneming bekend raken. Zie voor meer informatie over het indienen van een clementieverzoek de informatie die beschikbaar is op onze website [www.nmanet.nl](http://www.nmanet.nl), onder “Biecht uw kartel op”. Voor nadere vragen over de clementieprocedure of de indiening van een clementieverzoek kunt u contact opnemen met het Clementiebureau van de NMa, dat te bereiken is op telefoonnummer 070 330 1710.

Indien u op de hoogte bent van een mogelijke overtreding van de Mw en hier zelf niet rechtstreeks bij betrokken bent, dan is het van belang dat u dit meldt aan de NMa. De NMa is bij de uitvoering van haar werkzaamheden in grote mate afhankelijk van tips en signalen uit de maatschappij. Naar aanleiding van een

tip of signaal over de werkwijze van partijen die actief zijn op het gebied van handel in onroerend goed via executievelingen kan de NMa haar inzicht in de werking van executieveling vergroten. Tevens kan zij hierdoor patronen van gedragingen van deze partijen verder in kaart brengen. Ook indien u geen concreet bewijs heeft voor uw tip of signaal, verzoekt de NMa u toch om contact op te nemen. Hiervoor kunt u, eventueel ook anoniem, gebruik maken van het digitale formulier dat is terug te vinden op de NMa-website [www.nmanet.nl](http://www.nmanet.nl). Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met de informatielijn van de NMa, die bereikbaar is op telefoonnummer 0800 0231 885.