

Marktadvies executieveilingen onroerend goed

De opbrengst van woningen op executieveilingen is niet optimaal. Uit een recent onderzoek blijkt zelfs een 34% lagere opbrengst.¹ Er zijn meerdere oorzaken voor een lage executiewaarde van een woning. Zo zal een woning die onder dwang en onder tijdsdruk wordt verkocht leiden tot een lagere opbrengst dan dezelfde woning in de vrije verkoop. Deze tijdsdruk en dwang is onlosmakelijk verbonden aan de executieveiling, waarbij de veiling als laatste instrument van de verkoper – vaak een hypotheekhouder (bank) – wordt ingezet om een (hypotheek)schuld ingelost te krijgen. Er zijn echter ook andere, wel te beïnvloeden, factoren die de prijsvorming op executieveilingen onder druk zetten.

Vaak onvolledige informatie over woning en andere risico's

Potentiële kopers op executieveilingen zijn vaak onvolledig geïnformeerd. Er is vaak geen mogelijkheid tot bezichtiging van de woning voorafgaande aan de veiling. Daardoor is geen taxatie mogelijk door de potentiële koper en heeft deze geen goed zicht op de werkelijke waarde van een woning. Hij weet vaak ook niet of het pand verhuurd is. Bovendien zijn eventuele ontruimingskosten van een woning voor rekening van de koper. Daarnaast is de koper vanaf het moment van gunning verantwoordelijk voor het pand terwijl het mogelijk nog bewoond wordt. Deze onvolledige informatie en risico's verbonden aan een aankoop op de executieveiling hebben een prijsdrukkend effect.

Hoge transactiekosten executieveiling voor rekening koper

Een koper op een executieveiling wordt daarnaast met hoge transactiekosten geconfronteerd. De kosten van de notaris voor het organiseren van de veiling, de inzetpremie, en kosten samenhangend met het oproepen van huur-, bezichtigings- of ontruimingsbedingen, komen op grond van de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2006 voor rekening van de koper. Notariskosten zijn bovendien hoger bij executieveilingen dan bij onderhandse verkoop, zodat een kleiner deel van de koopprijs op de executieveiling overblijft voor de verkoper.

Veilingen vatbaar voor kartelvorming

Uit NMa-onderzoek is daarbij gebleken dat veilingen vatbaar zijn voor mededingingsbeperkende afspraken tussen potentiële kopers. Indien aanwezig op een veiling met elkaar afstemmen om niet tegen elkaar op te bieden kunnen ze daarmee de prijs op de veiling (kunstmatig) laag houden. Uit onderzoek van de NMa is gebleken dat dit in de periode juni 2000 tot november 2009 op grote schaal is gebeurd. Er vond afstemming plaats in heel Nederland bij de veiling van meer dan 2000 woningen. Er zijn een aantal kenmerken van een executieveiling die volgens de NMa bijdragen tot dergelijk kartelgedrag:

- De executieveiling in Nederland kent een veilingstelsel in twee fasen (inzetfase en afmijnfase). Dit systeem zou, in een markt zonder afspraken tussen bidders, moeten leiden tot de hoogste prijs. Echter als er tijd zit tussen beide fasen dan geeft dit bidders meer mogelijkheid tot ongewenste afstemming van biedgedrag.
- Bij een executieveiling is het mogelijk om gebruik te maken van de zogenaamde akte de command. Deze akte beoogt dat namens een ander kan worden geboden op een veiling. Het gebruik hiervan is veelal geregeld in de veilingvoorwaarden en vaak kan de akte tot enkele dagen na de veiling aan de notaris worden aangeboden. Deze akte kan, zo blijkt uit onderzoek van de NMa, op eenvoudige wijze oneigenlijk gebruikt worden. Handelaren kunnen hiermee een niet-officiële doorverkoop na de veiling faciliteren.

¹ Zie D. Brounen en M. de Jong-Tennekes (2012). *Executieveilingen: verbeteren of voorkomen?* Tilburg University.

- Een laag aantal potentiële bidders werkt afstemming tussen bidders in de hand. Er is dan minder kans op buitenommers die een afspraak tussen bidders kunnen doorkruisen. De aanwezigheid van meer (onafhankelijke) bidders verbetert de prijsvorming.

Toetredingsdrempels verminderen aantal potentiële kopers

Hoge toetredingsdrempels op veilingen voor met name particuliere kopers verkleinen de groep potentiële kopers. Veilingen worden nu gedomineerd door vastgoedhandelaren. Dit heeft een drukkend effect op de prijs. Toetredingsdrempels worden in de hand gewerkt door de eerder genoemde onvolledige informatie en hoge transactiekosten. Daarnaast is er bij de koop op executieveilingen geen mogelijkheid voor een financieringsvoorbehoud. Een koper dient bij een veiling direct te kunnen tonen dat hij over voldoende financiële middelen beschikt om de koopprijs te betalen. Het feit dat het huis doorgaans niet bezichtigd en getaxeed kan worden is hierbij een extra belemmering. Zonder taxatie is het voor een (particuliere) koper moeilijk om financiering vooraf te regelen. Ten slotte vormt de mogelijke noodzaak tot ontruiming van een woning na aankoop een toetredingsdrempel voor met name de particuliere koper.

Initiatieven om de veiling beter te laten werken

Op een aantal van de geschetste prijsdrukkende aspecten is al veel in beweging, maar er is nog steeds ruimte voor verbetering. De NMa roept notarissen en de verkopende partijen (veelal hypotheekhouders) op hun verantwoordelijkheid te nemen als het gaat om het verder verbeteren van de gang van zaken op executieveilingen. Voor een goede marktwerking op veilingen is het zaak dat de drempels voor het aankopen op een veiling zo veel mogelijk worden verlaagd zodat er meer particuliere bidders op een veiling actief worden.

Kartelgedrag tegengaan

Het beboeten voor kartelgedrag door de NMa is gericht op bestraffen van gedrag uit het verleden waarmee de prijs op de veiling kunstmatig laag werd gehouden. De NMa geeft ook een kader aan wat wel en niet mag met de intentie dat dit gedrag in de toekomst niet meer zal voorkomen (zie 'Handleiding voor handelaren op executieveilingen"). Door een professionalisering van de veiling kunnen ook notarissen en banken eraan bijdragen dat veilingen een competitieve marktplaats zijn zodat – ten behoeve van de verkoper – de hoogste prijs wordt verkregen.

Professionalisering organisatie veilingen

Bij de organisatie van veilingen moeten alle betrokkenen veilingen aantrekkelijk maken voor bidders. De organisatie van veilingen is de laatste jaren al geprofessionaliseerd. Veilingen zijn bijvoorbeeld vaker regionaal georganiseerd, waarbij meerdere woningen in een keer worden geveild. Hiermee wordt onder meer beoogd meer bidders aan te trekken. De NMa merkt op dat grotere regionale veilingen een rol kunnen hebben in het trekken van een groter aantal bidders, maar dat ook kleinere lokale veilingen potentiële kopers kunnen trekken. In elk geval zouden veilingen in kleine achterafzaaltjes waar alleen de goed geïnformeerde handelaar van weet, een fenomeen van het verleden moeten zijn.

Tijdens de veilingen wordt steeds meer aandacht besteed aan bewaken van de orde en er wordt meer informatie verschaft over de te veilen panden en de kosten. Inzet- en afmijnfase vinden tegenwoordig doorgaans direct na elkaar plaats. Dergelijke verbeteringen zijn toe te juichen en moeten worden doorgezet. De NMa wijst ten slotte erop dat notarissen moeten bezien of het huidige gebruik van de akte de command past bij een competitieve veiling. Uit onderzoek van de NMa blijkt namelijk dat de akte gebruikt kan worden om een niet-officiële doorverkoop na de veiling faciliteren.

Drempels en risico's wegnemen

Het wetvoorstel executieveilingen van het ministerie van Veiligheid en Justitie voorziet erin dat veel drempels en risico's verbonden aan de aanschaf van een woning worden verkleind. Een van de voorstellen is het mogelijk maken van internetveilingen. Met internetveilingen wordt nu al door de sector proefgedraaid. Ook wordt in het wetsvoorstel voorgesteld de kosten van de veiling evenwichtiger te verdelen tussen koper en verkoper. Daarnaast worden in het wetsvoorstel ook voorstellen gedaan die het bezichtigen van een woning beter mogelijk maken en worden aan de hypotheekhouders grotere verplichtingen opgelegd om een huurbeding in te roepen. De NMa steunt de voorgestelde verbeteringen. Door deze verbeteringen worden drempels verlaagd en wordt de aankoop via een veiling transparanter. De toegankelijkheid neemt daarmee toe. Er zullen dan meer bieders aangetrokken worden tot de veiling; hierdoor kan een meer marktconforme prijs worden bereikt.

De hypotheekhouders zouden nu al op bepaalde punten hun verantwoordelijkheid kunnen nemen.

Hypotheekhouders kunnen ervoor zorgen dat een woning kan worden bezichtigd en zal worden ontruimd, door vaker het huur-², beheers-³ en ontruimingsbeding⁴ in te roepen. De hypotheekhouders hebben ook een belangrijke rol om de particuliere kopers financiële middelen in het vooruitzicht te stellen (bijvoorbeeld door het afgeven van een garantie of verklaring), zodat deze kopers op de veiling een bod kunnen doen.

Samengevat zijn de aanbevelingen van de NMa voor de betrokken partijen:

- zet professionalisering van veilingen door met oog op het aantrekken van meer bieders;
- heb daarbij bijzondere aandacht voor het gebruik van de akte de command (veilingvoorwaarden);
- neem - vooruitlopend op de verbeteringen uit het wetvoorstel moeten hypotheekhouders (banken) nu al hun verantwoordelijkheid nemen door vaker het vaker het huur-, beheers- en ontruimingsbeding in te roepen.

²De hypotheekhouder kan in de hypotheekakte een huurbeding opnemen. Het huurbeding houdt kortweg in dat de woningeigenaar niet mag overgaan tot de verhuur van de woning zonder toestemming van de hypotheekhouder. Indien de woning zonder toestemming toch wordt verhuurd, dan kan de hypotheeknemer het huurbeding inroepen en de bestaande huurovereenkomst naast zich neerleggen. Indien het inroepen van het huurbeding tot gevolg heeft dat een huurder de woning moet ontruimen, dan moet de hypotheeknemer het verlot hebben van de voorzieningenrechter om het huurbeding te mogen inroepen. De hypotheeknemer kan het inroepen van het huurbeding, mits dit in de veilingvoorwaarden is bepaald, ook overlaten aan de koper.

³De hypotheekhouder kan in de hypotheekakte een beheersbeding opnemen. Het beheersbeding houdt kortweg in dat de hypotheekhouder bevoegd is om de woning waarop de hypotheek rust in beheer te nemen, indien de woningeigenaar zijn verplichtingen jegens de hypotheeknemer niet nakomt. Doordat de hypotheeknemer de woning in beheer neemt, kan bijvoorbeeld bezichtiging van de woning mogelijk worden gemaakt. Voordat het beheersbeding kan worden ingeroepen door de hypotheeknemer dient de voorzieningenrechter de hypotheeknemer hiervoor een machtiging verlenen.

⁴De hypotheekhouder kan in de hypotheekakte een ontruimingsbeding opnemen. Het ontruimingsbeding houdt in dat de hypotheekhouder de bevoegdheid de woning het oog op de executie *onder zich te nemen*. In de praktijk wordt van dit ontruimingsbeding gebruik gemaakt als men een woning leeg op de veiling aan wil bieden.