

Reactie NVM inzake Internetconsultatie conceptwetsvoorstel Verbetering van de executoriale verkoop van onroerende zaken

Nieuwegein, 31 mei 2010

De Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM) heeft met belangstelling kennis genomen van het conceptwetsvoorstel *Verbetering van de executoriale verkoop van onroerende zaken*. Met voorliggend document maakt zij in het kader van de internetconsultatie graag van de mogelijkheid gebruik om korte, algemene reactie te geven.

Lage opbrengsten executieveilingen: verliesposten en restschulden

Het is algemeen bekend en met onderzoek onderbouwd, dat de opbrengsten van executieveilingen gemiddeld aanzienlijk lager uitkomen dan de getaxeerde marktwaarden. Uit een recent onderzoek van de Erasmus Universiteit Rotterdam blijkt een verschil van 37%. De verliespost is een risicofactor voor de hypotheekhouder, maar leidt ook niet zelden tot (vaak grote) restschulden voor de betreffende hypotheekgever - met alle persoonlijke, soms zelfs dramatische gevolgen van dien. Ook in bredere zin leiden deze zaken tot nadelige effecten.

Langs twee wegen kan het risico op deze verliesposten en restschulden bij gedwongen verkoop worden verkleind:

- De werking van executieveilingen verbeteren;
- Zoveel mogelijk voorkomen dat gedwongen verkopen op een executieveiling aankomen.

Voor de over het algemeen aanzienlijk lagere opbrengsten en dus slechte werking van executieveilingen is een aantal - goeddeels met elkaar samenhangende - oorzaken aan te wijzen.

Veilingen laten zich over het algemeen kenmerken door een koperspubliek van beperkte omvang. Dat beperkte koperspubliek bestaat bovendien meestel uit vaste gezichten die erop afkomen, met name vastgoedhandelaren die elkaar alleen al vanwege de veiling kennen. Hierdoor ontstaat veelal een sfeer die het voor 'buitenstaanders' onaantrekkelijk maakt om deel te nemen.

De ervaring leert verder dat de meestal gebrekkige informatie over het executiepand breder publiek ervan weerhoudt om mee te dingen op een veiling, of het überhaupt te kunnen of willen overwegen.

Afgezien van de slechte werking van executieveilingen zelf, worden in de fase daarvoor te weinig inspanningen gepleegd om het executieobject alsnog normaal (zij het 'gedwongen') in de markt aan te bieden. Hierdoor is de kans op onderhandse verkoop voor de executieveiling uit te klein. Veel te klein en dus een gemiste kans. Immers, onderhandse verkoop levert in de regel aanzienlijk meer op.

NVM Rapport Modernisering Executieveilingen

De NVM heeft deze en andere knel- en aandachtspunten, dus óók ten aanzien van de fase(s) voorafgaand aan een (dreigende) executieveiling, reeds in eerdere stadia met het ministerie van Justitie en diverse stakeholders gedeeld, door middel van gesprekken en het eind oktober 2009 uitgebrachte Rapport Modernisering Executieveilingen. Datzelfde document gaat ook in op mogelijkheden die nieuwe technologieën met zich meebrengen, zoals bijvoorbeeld in toenemende mate ook waarneembaar bij gebruikmaking van internet ten behoeve van vrijwillige veilingen.

In de voorliggende reactie wordt dan ook korthedshalve verwezen naar dit rapport, dat via de website van de NVM is te raadplegen*.

De NVM constateert met instemming dat veel van de – ook door vele andere betrokkenen – aangekaarte problemen terdege worden onderkend in het onderhavig conceptwetsvoorstel. En belangrijker: dat er op meerdere onderdelen van het gehele proces van gedwongen verkoop voorstellen tot gerichte verbeteringen worden gedaan. De NVM kan de hoofdlijnen van het conceptwetsvoorstel dan ook van harte ondersteunen.

*) <http://www.nvm.nl/nvm/getfile?docName=nvm107330>

Contact en informatie:

Daan Keij, NVM (public affairs)

d.keij@nvmorg.nl

tel.: 030 – 608 5185