

## 2012Z23006

Vragen van de leden **Knops**, **Omtzigt** en **Van Hijum** (allen CDA) aan de ministers voor Wonen en Rijksdienst, van Veiligheid en Justitie, en van Financiën over *executieveilingen en onderhandse executies* (ingezonden 28 december 2012).

### Vraag 1

Kent u het bericht «Huizen zijn goedkoper op executieveiling»<sup>1</sup> en het onderliggende onderzoeksrapport «Executieveilingen: verbeteren of voorkomen?»<sup>2</sup>

### Vraag 2

Kunt u reageren op de bevindingen? Kunt u het grote verschil tussen transactieprijs via de executieveiling (gemiddeld 40% lager dan de marktwaarde) en de onderhandse verkoop (gemiddeld 14% lager dan de marktwaarde) verklaren? Kunt u het verschil tussen deze korting bij Nederlandse executieveilingen en die bij veilingen in het buitenland verklaren?

### Vraag 3

Wat zijn de ervaringen in landen als de VS, Spanje en Ierland met executieveilingen? Zorgen daar de wettelijke kaders voor een betere prijs bij dergelijke veilingen?

### Vraag 4

Kunt u verklaren waarom het aantal executieveilingen recent is gedaald, terwijl het economisch gezien in Nederland minder gaat en er meer mensen in betalingsproblemen komen?

### Vraag 5

Heeft u gegevens over het aantal (vrijwillige) onderhandse verkopen? Is er sprake van een grote toename van dit soort van verkopen en op welke wijze is deze toename te verklaren? Kunt u hierbij reageren op de bevindingen op basis van cijfermateriaal van het NHG dat in 2006 nog 48% van de observaties in de veilingzaal eindigde, terwijl dit aandeel in 2011 is teruggelopen tot

<sup>1</sup> [http://www.telegraaf.nl/binnenland/21170420/\\_Huizen\\_goedkoper\\_op\\_veiling\\_.html](http://www.telegraaf.nl/binnenland/21170420/_Huizen_goedkoper_op_veiling_.html)

<sup>2</sup> Dirk Brounen en Martijn de Jong-Tennekes, «Executieveilingen: verbeteren of voorkomen?» (Econtrack, Universiteit van Tilburg).

slechts 24%?<sup>3</sup> Vindt u deze ontwikkeling wenselijk? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wel?

Vraag 6

Hoeveel mensen krijgen te maken met gedwongen verkoop? Vindt u dat er genoeg gebruik wordt gemaakt van maatwerkoplossingen bij banken?

Vraag 7

In welke mate heeft de terugloop in executieveilingen te maken met het vertrouwen in veilingen en de prijs die daar tot stand komt?

Vraag 8

Indien u niet over de nodige gegevens beschikt, bijvoorbeeld omdat deze niet door het kadaster worden bijgehouden, vindt u het dan wenselijk dat deze gegevens in de toekomst wel worden bijgehouden? En bent u in dat geval bereid om hier onafhankelijk onderzoek naar te doen?

Vraag 9

Zijn er aanwijzingen dat in het afgelopen jaar het besluit van de NMa rondom executieveilingen (besluit 6538, 13 december 2011) positief effect heeft gehad op de toeloop richting veilingen en de prijsvorming?

Vraag 10

Kunt u aangeven of de NMa nog steeds onderzoek doet naar kartelvorming bij executieveilingen en onderhandse verkopen? Vindt u dat de NMa deze markt nadrukkelijk in de gaten dient te houden gelet op het grote economische belang?

Vraag 11

Kunt u aangeven of de 56 door de NMa van kartelovertreiding verdachte, en tot nu ca. 14 beboete, huizenhandelaren nog steeds actief zijn op executieveilingen en/of anderszins bijvoorbeeld via onderhandse executoriale biedingen? Wat vindt u hiervan?

Vraag 12

Bent u het eens dat er goed toezicht moet zijn op de partijen die van rechtswege betrokken zijn bij de verkoopprocedures na het invoeren van het recht op hypotheek (artikel 3:268 B), gelet op het belang bij makelaars en notarissen? Zo ja, op welke wijze is dit toezicht georganiseerd? En vindt u dit afdoende geregeld?

Vraag 13

Kunt u aangeven op welke wijze de keuze tussen executieveiling of onderhandse verkoop wordt gemaakt? Is hierbij sprake van dwang of drang? Vindt u het wenselijk dat banken steeds meer mensen bewegen om te kiezen voor (vrijwillige) onderhandse verkoop vanwege de zeer lage opbrengst bij executieveilingen?

Vraag 14

In de brief over woningcorporaties (d.d. 14 december 2012, TK 29 453, nr. 284) heeft u aangegeven gegevens te vragen aan NVB en WEW over de restschuldproblematiek. Bent u ook bereid om de NVB te vragen naar het beleid rondom executieveilingen en onderhandse verkoop bij betalingsachterstanden? Bent u tevens bereid te vragen naar het beleid m.b.t. de verschillende regio's (krimp- en/of schaarsteregio's) en verschillende woninggebieden, gelet op de conclusie in het eerder genoemde rapport dat woningen in populaire wijken vaker onderhands worden verkocht, terwijl panden in mindere wijken sneller doorverwezen worden naar de veilingzaal? Vindt u dergelijk onderscheid legitiem en acceptabel? Heeft dit onderscheid geen zeer nadelige gevolgen voor de hypotheekhouders?

Vraag 15

Bent u bereid om ook bij het WEW navraag te doen over de ontwikkelingen van executoriale verkoop en onderhandse verkoop?

---

<sup>3</sup> Idem, bladzijde 4-5.

Vraag 16

Kunt u aangeven of het beleid de laatste tijd bij het WEW is aangescherpt? Zo ja, op welke wijze? Vindt u dat de balans tussen risico's voor het WEW (met achtereenvolgende het Rijk) en voor de banken voldoende is geregeld?

Vraag 17

Bent u bereid om samen met WEW een analyse te maken van de ontwikkelingen van executies, gedwongen en (vrijwillige) onderhandse verkoop van de afgelopen (crisis-)jaren en deze analyse af te zetten tegen de ontwikkelingen eind jaren 1970/begin jaren 1980, gelet op mogelijke parallellen?

Vraag 18

Kunt u aangeven wat het juridische kader is bij onderhandse executoriale verkoop? Wat is hierbij de rol van de voorzieningenrechter? Is het mogelijk dat de rechter bij deze vorm van verkoop de verschillende belangen afweegt? Zo nee, vindt u dit niet wenselijk?

Vraag 19

Welke acties gaat u ondernemen om er voor te zorgen dat de restschuld na gedwongen onderhandse verkoop dan wel executieverkoop zo laag als mogelijk blijft? Welke aanpassingen in wet- en regelgeving zijn hiervoor nodig? Bent u van mening dat banken meer zorgvuldigheid dienen te betrachten en hoe gaat u dat bevorderen?

Vraag 20

Bent u verder van mening dat notarissen voldoende doen om er voor te zorgen dat de executieveilingen goed verlopen? Welke verbeteringen ziet u rondom de inzet van notarissen en hoe gaat u dit bevorderen? Bent u van mening dat het de taak is van notarissen om (vrijwillige) onderhandse verkoop te bevorderen of hebben zij een bredere taak- en doelstelling ook met het oog op de huizenbezitters die uit hun huis worden gezet? Kunt u dit toelichten? Bent u in gesprek met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie om het proces tot executieveilingen te verbeteren?

Vraag 21

Bent u bekend met het feit dat banken/hypotheekverstrekkers gedragscode 15 hypothecaire financieringen veelal niet naleven. Welke maatregelen wilt u in dit kader treffen?

Vraag 22

Bent u bekend met het feit dat banken en hypotheekverstrekkers ook bij tijdelijke betalingsachterstanden en in aantoonbaar oplosbare situaties toch overgaan tot executieverkoop en in dit kader zelfs door inhoudsdeskundigen aangedragen realistische integrale oplossingen en betaalvoorstellen ongegrond afwijzen alsmede aanwezige andere voor de hand liggende oplossingen compleet buiten beschouwing laten? Wat vindt u van dit feit dat banken onderbouwde oplossingen die executieverkoop kunnen voorkomen onbeargumenteed afwijzen? Zou het in deze financieel moeilijke tijden juist niet gewenst zijn en zeker ook van banken verwacht mogen worden (ook gezien het feit dat banken debet zijn aan de bankencrisis vanaf 2008) dat zij openstaan voor realistische oplossingen en pro-activiteit? Welke maatregelen en/of aanvullende wetgeving zou u kunnen treffen?

Vraag 23

Bent u bekend met het feit dat woningen die via executieveiling en/of onderhandse executoriale verkoop verkocht worden direct erna doorverkocht worden voor bedragen die meer dan 50% van het executie bod/onderhandse executoriale bod bedragen? Bent u bekend met het feit dat in dit kader ook beide notariële leveringen (dus aan de huizenhandelaar en aan de volgende eigenaar) door een en dezelfde notaris worden gedaan; hetgeen 2 keer een transactie is van dezelfde woning in zeer korte tijd, waarbij de meeropbrengst niet ten goede komt aan de voormalig huiseigenaar/«geëxecuteerde». Wat vindt u hiervan?

Vraag 24

Denkt u aan concrete wijzigingen in wet- en regelgeving om een en ander in het belang van mensen met een betalingsachterstand te verbeteren? Zo ja, op welke termijn kan de Kamer deze tegemoet zien?

Vraag 25

Kunt u aangeven hoeveel woningen er verkocht zijn via executoriale verkoop per maand sinds 1 januari 2010?

Vraag 26

Kunt u aangeven hoeveel woningen er verkocht zijn via onderhandse executoriale verkoop per maand sinds 1 januari 2010?

Vraag 27

Kunt u aangeven hoeveel woningeigenaars een betaalachterstand hadden op hun hypotheek, per maand sinds 1 januari 2010?