

**Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden**

**135**

Vragen van het lid **Van der Ham** (D66) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Justitie over *het functioneren van executieveilingen in de vastgoedsector*. (Ingezonden 28 augustus 2009)

1  
Wat is de stand van zaken ten aanzien van de uitvoering van de motie Van der Ham-Depla over het verbeteren van het functioneren van executieveilingen in de vastgoedsector?<sup>1</sup>

2  
Wanneer ontvangt de Kamer het wetsvoorstel inzake internetveilingen wat u toezegt in uw antwoorden op Kamervragen van 8 oktober 2008, alsmede in uw brief van 17 december 2008<sup>2</sup> en in uw brief van 15 mei 2009 3)?

3  
Waarom heeft dit wetsvoorstel zulke vertraging opgelopen? Wat zijn de knelpunten die u in dit wetsvoorstel adresseert?

4  
Hoe beoordeelt u de afspraken die de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft gemaakt met verzekeraars en notarissen om gezamenlijk regionale veilingdagen voor executieverkoop van woningen houden? Op welke wijze kunt u naast het aangekondigde wetsvoorstel het initiatief om vastgoedveilingen

transparanter te maken verder faciliteren?<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Kamerstuk 31700 XVIII, nr. 55.

<sup>2</sup> Kamerstuk 31700 XVIII, nr. 56.

<sup>3</sup> Kamerstuk 27562, nr. 26.

<sup>4</sup> De Telegraaf, 25 augustus 2009: «Veilingsysteem op de schop».

**Antwoord**

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie), mede namens de minister van Justitie (ontvangen 28 september 2009)

1, 2 en 3  
In reactie op bedoelde motie is destijds meegedeeld dat bij het ministerie van Justitie een wetsvoorstel in voorbereiding is waarbij onder andere de executieveiling van onroerende zaken via internet mogelijk wordt gemaakt. Tevens is gezegd dat het in rede ligt dat de punten die naar het oordeel van de ondertekenaars van de motie nader dienen te worden onderzocht, bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel specifiek worden gezien. Het wetsvoorstel blijkt meer voorbereidingstijd te vergen dan aanvankelijk was ingeschat. Ons streven is dit wetsvoorstel dit kalenderjaar gereed te hebben voor internetconsultatie. De executoriale veiling van onroerend goed via internet dient met de nodige waarborgen omkleed te zijn, evenals dat bij de «fysieke» executoriale veiling het geval is (zie de artikelen

514 e.v. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). De internetveiling zal ten overstaan van een notaris plaatsvinden waarbij dit vereiste niet in fysieke zin opgevat hoeft te worden. Via een internetapplicatie dient de notaris erop toe te zien dat het veilingproces ordelijk verloopt en alle bieders gelijke kansen krijgen. Ook zullen in het wetsvoorstel enkele vereisten worden neergelegd waaraan de website en de programmatuur in ieder geval dienen te voldoen. Voorkomen dient immers te worden dat ondeugdelijke digitale systemen worden aangeboden die ruimte bieden voor bijvoorbeeld manipulatie van biedingen. Naast het mogelijk maken van een executoriale veiling via internet worden in het wetsvoorstel ook andere voorstellen gedaan om de veiling transparanter en toegankelijker te maken voor particulieren. Mede in het licht van de door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) ontplooide initiatieven – aangeduid in antwoord op vraag 4 – wordt onderzocht hoe de problematiek omtrent het aantreffen van onbekende huurders na aankoop van een geveilde woning kan worden aangepakt. Ook wordt gezien of de executoriale beslaglegger de mogelijkheid moet toekomen om een verzoek tot onderhandse verkoop te doen.

4

De afspraken om gezamenlijk regionale veilingdagen voor executieverkoop van woningen te houden zijn gemaakt tussen hypothecair financiers (een groot aantal banken en verzekeraars), de KNB en de WEW. Deze afspraken zijn een gezamenlijk initiatief van de KNB en de WEW. De verwachting is dat de afspraken over deze regionale veilingdagen waarop met een grotendeels uniforme werkwijze wordt gewerkt, zullen leiden tot meer transparantie en betere informatiemogelijkheden voor kopers en bieders en daardoor ook tot meer – met name particuliere – bieders. Daarnaast bezien partijen nog de mogelijkheid van invoering van een onherroepelijke hypotheekofferte (inclusief Nationale Hypotheek Garantie), d.w.z. een concreet hypotheekaanbod in plaats van een offerte die later gewijzigd kan worden, enerzijds om daarmee het karakter van een veiling geen geweld aan te doen en anderzijds de koper en verkoper zekerheid omtrent de transactie te verschaffen. Wij verwachten dat deze initiatieven op een nuttige en alleszins positieve wijze complementair zullen zijn aan het wetsvoorstel doordat de werkwijze van de veilingen voor particulieren helder zal zijn en zo de drempel voor hen wordt verlaagd om deel te nemen aan het biedingsproces.