

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)

1.

Kent u het bericht ‘Huizen zijn goedkoper op executieveiling’ 1) en het onderliggende onderzoeksrapport ‘Executieveilingen: verbeteren of voorkomen?’ 2)

1) Ja.

2) Ja.

2 .

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

Het is bekend dat de transactieprijzen via de veiling lager zijn dan bij onderhandse verkoop. Een verklaring voor dit verschil is dat op een executieveiling huizen binnen een korte tijdspanne moeten worden verkocht, waardoor de prijs lager wordt. Verder zijn er bijkomende kosten bij aankoop van een woning op een veiling. Bij onderhandse verkoop bestaan de bijkomende kosten voor de koper uit de van te voren bekende overdrachtsbelasting en notariskosten. Bij executieveilingen komen hierbij voor de koper veilingkosten en eventuele achterstallige betalingen voor onder andere belastingen of vereniging van eigenaren. Bovendien is vaak niet duidelijk in welke staat de woning zich bevindt, of de bewoner vrijwillig uit de woning zal vertrekken en of er nog huurders aanwezig zijn. Tevens zijn de banken terughoudend met de financiering van een woning die gekocht wordt op de veiling. Deze risico's zullen door de potentiële koper in zijn bod worden betrokken. De genoemde factoren zijn voor het kabinet aanleiding geweest om met het wetsvoorstel verbetering executieveilingen de informatievoorziening te verbeteren, de kosten voor kopers te beperken en de procedure voor ontruiming te vereenvoudigen (Kamerstukken II 2012-13, 33484, nr. 2). Het tweede deel van de beantwoording van de vraag treft u in het antwoord van vraag 3 aan.

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?

Er is geen recente informatie beschikbaar over specifieke ervaringen in andere landen. Uit een eerder verricht rechtsvergelijkend onderzoek naar executoriale verkoop van woningen in de EU-lidstaten¹ komt wel naar voren dat de procedures en de effectiviteit en efficiëntie sterk verschillen. De Nederlandse procedures springen er in lengte en flexibiliteit positief uit. De opbrengst van een huis op de Nederlandse executieveiling ligt wel lager dan in andere Europese landen. Of dat samenhangt met het wettelijke kader is niet bekend. Voor veel landen, waaronder Nederland, geldt dat de opbrengst van de verkoop van een huis op de executieveiling onder de marktwaaarde van de woning ligt.

¹ WPNR Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie, 2001, 6882

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?

Zoals uit de cijfers van het Kadaster naar voren komt (zie het antwoord op vraag 25) is het totale aantal executieveilingen over 2012 gedaald ten opzichte van 2011. Dit zou het eerste resultaat kunnen zijn van de inzet van het Waarborgfonds Eigen Woningen als de uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), de banken en overige financiële instellingen om te voorkomen dat woningen op de veiling worden aangeboden. De financiële instellingen besteden meer aandacht aan vroegtijdige signalering van betalingsproblemen en trachten door begeleiding van de consument, financieel beheer, schuldsanering en dergelijke gedwongen verkopen te voorkomen. Indien gedwongen verkoop toch noodzakelijk blijkt dan tracht men een executieveiling te voorkomen en door middel van een onderhandse verkoop de opbrengst van de verkoop te optimaliseren.

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 slechts 24%? 3) Vindt u deze ontwikkeling wenselijk? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wel?

Er zijn geen openbaar beschikbare gegevens over de aantallen onderhandse verkopen voor de gehele Nederlandse woningmarkt. Wel is informatie hierover beschikbaar voor NHG-hypotheken en hebben DNB en de AFM in 2012 kredietverstrekkers gevraagd naar het aantal onderhandse verkopen.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) geeft aan dat door inspanningen (maatwerkoplossingen) van zowel het WEW als de kredietverstrekkers om de verkoop op de veiling te voorkomen in de afgelopen jaren, het aandeel gedwongen verkopen dat plaats vindt via de veiling bedroeg in de jaren 2003 tot en met 2005 ongeveer 70%. In 2006 en 2007 was het percentage 60% en daarna is het langzaam gaan verschuiven naar 40% en verder afgenomen naar 13% (zie ook de beantwoording van vraag 26).

De afname in het aantal executieveilingen bij de hypotheken met NHG is met het oog op het beperken van de restschuld wenselijk omdat de opbrengst van woningen op de veiling doorgaans lager is dan bij een onderhandse verkoop. Hiermee wordt een beroep op het fonds van de NHG zo veel mogelijk beperkt.

DNB en de AFM hebben 14 kredietverstrekkers informatie gevraagd over onderhandse verkopen in de periode 2008 t/m 2011. Een woningverkoop wordt door DNB en de AFM aangemerkt als een onderhandse verkoop als de transactie plaatsvindt nadat een betalingsachterstand is ontstaan van meer dan 90 dagen. Niet alle kredietverstrekkers hebben voor alle jaren informatie kunnen leveren. Hierdoor kunnen de uitkomsten afwijken van de markttotalen. De uitkomsten op jaarbasis staan in onderstaande tabel.

Aantallen	2008	2009	2010	2011
Onderhandse verkoop	1.356	1.518	2.711	3.847

Het aantal onderhandse verkopen is op basis van deze gegevens gestegen in de afgelopen jaren. Deze trend lijkt zich ook in 2012 door te zetten. Van de Nederlandse Vereniging van Banken heb ik begrepen dat het aantal onderhandse verkopen in 2012 op 4.500 wordt geschat.

6.

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

Zoals in het antwoord op vraag 5 is aangegeven bestaan er geen betrouwbare gegevens over het totale aantal gedwongen verkopen. Over maatwerkoplossingen bij de banken is mij de door het WEW geleverde informatie zoals onder vraag 5 en onder vraag 22 aangegeven informatie bekend.

Voorts kan ik u melden dat de AFM in 2012 onderzoek heeft gedaan naar de afhandeling van betalingsachterstanden bij hypotheek door kredietverstrekkers. Over de bevindingen zal de AFM binnenkort naar buiten treden. De AFM is van oordeel dat kredietverstrekkers een breed palet aan mogelijkheden hebben om met de klant tot een oplossing te komen en deze zouden ook passend ingezet moeten worden. De AFM heeft een aantal kredietverstrekkers hier al op gewezen.

7.

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

Zoals in het antwoord op de vragen 2 en 5 is aangegeven, is bekend dat de opbrengst van de woning via de executieveiling lager is dan bij onderhandse verkoop. Het ligt daarom voor de hand dat zowel de geldgever als de consument zoekt naar alternatieven voor de veiling, zoals onderhandse verkoop.

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?

Het aantal verkopen op executieveilingen wordt bij het Kadaster geregistreerd maar bij gedwongen verkopen wordt geen onderscheid gemaakt tussen een reguliere vrije verkoop van een woning en een gedwongen onderhandse verkoop. Het proces van gedwongen onderhandse verkoop kent veel gelijkenis met reguliere vrije onderhandse verkoop. Het onderscheid in transacties wordt niet bij het Kadaster geregistreerd. Het verkrijgen van data over gedwongen onderhandse verkopen is daarmee in de praktijk niet mogelijk. Ik zie onvoldoende meerwaarde in het bijhouden van die gegevens en ben niet voornemens zo'n onderzoek te doen.

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?

De Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) is in 2009 een kartelonderzoek gestart naar prijsafspraken bij executieveilingen. Inmiddels is het onderzoek afgerond en heeft de NMa

eind 2011 aan 14 handelaren en onlangs aan nog eens 65 handelaren boetes opgelegd van in totaal € 10,4 miljoen. Er is geen onderzoek gedaan naar het effect van het NMa-onderzoek. De prijs op executieveilingen wordt door verschillende factoren beïnvloed, het gedrag van de handelaren is daar één van. Voor een betere werking van executieveilingen is het van belang dat veilingen transparanter worden en dat particuliere kopers meer kansen krijgen om mee te bieden. Handhavend optreden door de NMa draagt er ongetwijfeld toe bij dat handelaren op executieveilingen nu in concurrentie bieden. Ook het bij uw Kamer voorliggende wetsvoorstel ter verbetering van de executieveilingen (Kamerstukken II 2012-13, 33 484, nr. 2) draagt bevat maatregelen om de transparantie en competitie te bevorderen. Bovendien heeft de NMa een handleiding gepubliceerd met richtsnoeren voor het in concurrentie bieden op executieveilingen.²

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?

Het in 2009 gestarte mededingingsrechtelijk onderzoek van de NMa is met de recent genomen besluiten afgerond (zie voetnoot 2). De NMa zal ook in de toekomst in de gaten houden of de Mededingingswet bij executieveilingen wordt nageleefd. Zij zal zo nodig handhavend optreden.

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?

Inmiddels heeft de NMa boetes uitgedeeld aan 65 andere handelaren, zodat in totaal 79 handelaren beboet zijn. Het mededingingsrecht is er niet op gericht partijen uit de markt te halen. De betreffende handelaren kunnen dus nog actief zijn op veilingen. Hierover bestaat bij dit kabinet geen informatie. Aangezien betreffende handelaren bestraft zijn voor hun handelen, staat het hun vrij opnieuw actief te zijn op onder andere executieveilingen. In dit kader verwijs ik ook naar de opmerking in het antwoord op vraag 9: “handhavend optreden door de NMa draagt er naar verwachting toe bij dat handelaren op executieveilingen nu in concurrentie bieden”. Er bestaat daarom geen bezwaar tegen de deelname van beboete huiseigenaren op onder andere de veiling.

12.

Bent u het eens dat er goed toezicht moet zijn op de partijen die van rechtswege betrokken zijn bij de verkoopprocedures na het inroepen 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?

² Persbericht boetebesluiten jan 2013:

http://www.nma.nl/documenten_en_publicaties/archiefpagina_nieuwsberichten/nieuwsberichten/2013/01_13_nma_beoet_opnieuw_handelaren_voor_manipuleren_executieveilingen.aspx

Handleiding:

http://www.nma.nl/documenten_en_publicaties/archiefpagina_documenten_en_publicaties/richtsnoeren/handleiding_voor_handelaren_op_executieveilingen.aspx

Marktadvies:

http://www.nma.nl/documenten_en_publicaties/archiefpagina_documenten_en_publicaties/adviezen_aan_derden/marktadvies_nma_executieveilingen_onroerend_goed.aspx

De notaris houdt als publiek ambtenaar onafhankelijk toezicht op de executieveiling. Zo heeft hij een rol bij de voorbereiding van de veiling, door bijvoorbeeld de veilingvoorwaarden te controleren. De notaris controleert verder of het bieden op de veiling eerlijk verloopt. Tot slot draagt hij zorg voor de levering van het verkochte goed aan de hoogste bidder. Dit betekent dat de notaris in de eerste plaats verantwoordelijk is voor een juist verloop van de executieveiling. De onderhandse executoriala verkoop staat uiteindelijk onder toezicht van de rechter, doordat de voorzieningenrechter van de rechtbank een onderhandse verkoop moet goedkeuren. De verdere afwikkeling van de onderhandse executoriala verkoop ligt in handen van de notaris. Indien er aanwijzingen zijn voor onrechtmatigheden, zoals kartelafspraken of strafbare feiten, dan kunnen de NMa of het Openbaar Ministerie worden ingeschakeld. Hiermee bestaat voldoende toezicht op de executie van het hypotheekrecht.

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?

Het is in het belang van de bank en de consument om te streven naar een zo hoog mogelijke opbrengst wanneer een woning executoriala moet worden verkocht. Hoe aan dit streven concreet invulling wordt gegeven, hangt af van het interne beleid van de banken en is verder afhankelijk van de situatie van de consument. Uiteraard heeft het de voorkeur als een keuze tussen de verkoop van een woning op de executieveiling en onderhandse verkoop tot stand komt na onderling overleg. In de praktijk komt het echter voor dat woningbezitters geen medewerking verlenen aan enige vorm van verkoop van de woning. Zoals in de beantwoording van vraag 2 en vraag 5 wordt aangegeven, is bekend dat in de huidige situatie de onderhandse verkoop doorgaans meer oplevert. Daarom is het redelijk dat financiële instellingen mensen stimuleren om te kiezen voor (vrijwillige) onderhandse verkoop. Het is echter aan de financiële instelling om, zo mogelijk in overleg met de woningbezitter, tot de meest gunstige keuze te komen. Zoals vermeld in het antwoord op vraag 6 heeft de AFM in 2012 onderzoek gedaan naar de afhandeling van betalingsachterstanden. Ook de AFM heeft aangegeven van mening te zijn dat kredietverstrekkers die het klantbelang voorop stellen executieveilingen zoveel mogelijk zouden moeten vermijden met het oog op de lagere verwachte verkoopopbrengst.

14.

In de brief over woningcorporaties (d.d. 14 december 2012, TK 29453 nr. 284) heeft u aangegeven gegevens te vragen aan NVB (Nederlandse Vereniging van Banken) en WEW (uitvoeringsorganisatie van de Nationale Hypotheekgarantie) 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 met betrekking tot 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?

Zoals onder vraag 5 is aangegeven heeft het WEW gegevens verstrekt over de inspanningen die worden verricht bij betalingsachterstanden in geval van een hypotheek met NHG. Met betrekking tot uw vraag over het beleid van de banken rondom executieveilingen en onderhandse verkoop bij betalingsachterstanden is onder vraag 6 aangegeven dat de AFM in 2012 onderzoek heeft gedaan naar de afhandeling van betalingsachterstanden bij hypotheek door kredietverstrekkers en binnenkort met de resultaten naar buiten komt. Tevens wordt in de beantwoording van vraag 22 gemeld dat de NVB aangeeft dat hypotheekaanbieders in overeenstemming met de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) handelen. Voor het overige is het aan de banken om te beoordelen hoe zij omgaan met betalingsproblematiek in de verschillende regio's en woninggebieden.

15.

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

Het WEW verstrekt deze gegevens in haar openbare jaarverslag. Tevens bestaat er op dit punt reguliere informatie-uitwisseling tussen het WEW en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De ontwikkelingen op het gebied van executoriale verkoop van woningen met NHG worden uiteraard nauwlettend gevolgd.

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 achtervanger het Rijk) en voor de banken voldoende is geregeld?

De afgelopen jaren heeft het WEW haar beleid gericht op het voorkomen danwel beperken van de verliezen steeds verder aangescherpt. In samenwerking met de geldgevers wordt er op gestuurd om woningverkoop op de veiling te voorkomen. Dit beleid wordt in 2013 geïntensiveerd. Het WEW staat met de NHG borg voor de door de geldgevers met NHG verstrekte hypotheek. Dit betekent dat de verliezen van de geldgever op hypotheek met NHG door het WEW worden vergoed, ongeacht de vraag of de woning onderhands of via de veiling is verkocht. Er wordt nauw samengewerkt tussen het WEW en de geldgevers om de verliezen zo veel mogelijk te beperken en te voorkomen.

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?

Gezien de verschillende achtergronden van het ontstaan van de huidige crisis (problemen bij de banken) en de crisis eind jaren zeventig/ begin jaren 80 (stagflatie en oliecrisis) is er geen meerwaarde in een dergelijke exercitie. De inspanningen van dit kabinet richten zich op de huidige ontwikkelingen en op welke wijze het overheidsbeleid een bijdrage aan oplossingen kan leveren.

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?

Bij de aankondiging van de executieveiling wordt aangegeven dat ook onderhands kan worden geboden, door middel van een aan de notaris gericht geschrift (artikel 547 Rv). Als de hypotheekhouder of de hypotheekgever besluit tot onderhandse verkoop, dan moet de koopovereenkomst door de voorzieningenrechter worden goedgekeurd (artikel 3:268 lid 2 BW). Hiertoe moet een verzoek vergezeld gaan van een volledige koopakte. Ook moeten eventuele andere ingekomen biedingen aan de voorzieningenrechter worden gemeld (artikel 548 Rv). Indien door de hypotheekhouder of hypotheekgever voor de afloop van de behandeling van het verzoek om onderhandse verkoop toe te staan, aan de rechter een gunstiger aanbod wordt voorgelegd, kan de rechter bepalen dat de verkoop overeenkomstig dat gunstigere aanbod zal geschieden. Met de belangen van alle betrokkenen wordt daarmee op adequate wijze rekening gehouden. De geplande veiling vervalt indien de rechter het verzoek tot goedkeuring van de koopovereenkomst inwilligt. Mocht de rechter geen goedkeuring verlenen, dan bepaalt de rechter een nieuwe dag waarop de veiling zal plaatsvinden (artikel 548 Rv).

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?

Het is ten eerste aan de geldverstrekkers hierin hun verantwoordelijkheid te nemen. Naast het op dit moment bij uw Kamer voorliggende wetsvoorstel ter verbetering van de executieveilingen (Kamerstukken II 2012-13, 33 484, nr. 2) heeft het kabinet maatregelen genomen ten aanzien van de stapsgewijze afbouw van de LTV (Loan to Value) ratio's en heeft dit kabinet de financiering van restschulden mogelijk gemaakt. Voorts zet dit kabinet met de maatregelen met betrekking tot de hypotheekrenteaf trek aflossing van de hypotheek weer centraal. Deze maatregelen tezamen zullen er in de toekomst toe leiden dat er minder restschulden zullen voorkomen.

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?

In het antwoord op vraag 18 is ingegaan op de rol van de notaris bij de executieveiling. Het is inherent aan de wettelijke executieprocedure dat de belangen van de schuldeiser een grote rol spelen. Het past binnen deze procedure dat de notaris alle relevante belangen –dus ook die van de huizenbezitter– in dit proces betreft. Zo kan de notaris door middel van voorlichting aan de huizenbezitter wijzen op de voordelen van een onderhandse verkoop. Verder draagt de notaris er, in opdracht van de executerende partij, zorg voor dat de aankomende veiling aan een zo breed mogelijk publiek bekend wordt gemaakt en dat potentiële kopers van zoveel mogelijk informatie over het te verkopen object worden voorzien. In deze aankondiging wordt ook melding gemaakt van de mogelijkheid tot het doen van een onderhandse bieding. Het ligt, gezien de wettelijke taken van de notaris, niet voor de hand dat de notaris nauwer wordt

betrokken bij de daadwerkelijke bevordering van de onderhandse verkoop. Voor dat doel kan uiteraard wel een makelaar worden ingeschakeld. Bij de voorbereiding van het wetsvoorstel (Kamerstukken 2012-13 33 484, nr. 2 e.v.) tot verbetering van de executieveilingen is de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) betrokken geweest. Ook los van dit wettelijke traject zijn door de betrokken partijen, zoals de KNB, initiatieven ontplooid om de executieveiling te verbeteren. Dit heeft onder meer geleid tot het concentreren van de openbare executoriale verkopen bij 16 regioveilingen, die op uniforme wijze opereren. Deze concentratie maakt het naar verwachting aantrekkelijker voor particulieren om deel te nemen aan een dergelijke veiling.

21 en 22

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

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 evenals 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 onbeargumenteerde 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?

Artikel 15 van de GHF bepaalt dat aanbieders van hypothecair krediet bij (dreigende) betalingsproblemen eerst in overleg treden met de consument. Ik heb van de NVB begrepen dat zij zich niet herkent in het signaal dat banken dit artikel niet naleven. De NVB stelt dat een woning enkel via een executieveiling verkocht wordt als er geen andere oplossing meer mogelijk is. Dat kan bijvoorbeeld zo zijn als consumenten naar het buitenland zijn vertrokken of als consumenten op geen enkele andere manier willen meewerken aan een onderhandse verkoop. De NVB bestrijdt dan ook dat aanbieders niet in lijn met de GHF handelen en vroegtijdig aansturen op een executieveiling. Deze informatie komt overeen met de informatie die hierover in de beantwoording van vraag 4 en vraag 5 is gegeven.

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?

Het is bekend dat in een enkel geval een woning direct wordt doorverkocht. Het feit dat een notaris in dit soort gevallen 2 keer bij de verkoop van dezelfde woning betrokken is, is op zichzelf genomen niet van belang. Zo'n doorverkoop zal vaker voorkomen naarmate een woning verder onder de prijs wordt verkocht. Hierbij speelt een rol dat de opbrengst van de

woning bij verkoop op de veiling onder andere sterk door het moment van veilen wordt bepaald. Dit is inherent aan het systeem van veilingen. Een factor die van belang is, is het aantal bidders op de veiling. Als het aantal bidders laag is, zal ook de opbrengst achterblijven bij de verwachtingen. Tevens kan een hogere prijs bij het doorverkopen van een woning bijvoorbeeld worden verklaard doordat er na de aanvankelijke executieveiling meer bekend is geworden over de staat van het pand. Zo kan de staat van de woning beter zijn dan aanvankelijk werd gedacht. Daarnaast zijn de transactiekosten voor de koop van een woning op een executieveiling hoger dan die bij een reguliere koop. Bidders op een executieveiling houden rekening met de hiervoor genoemde risico's en kosten bij het bepalen van hun bod.

Verder is van belang te melden dat de NMa boetes heeft opgelegd aan handelaren die de opbrengst op de executieveilingen kunstmatig laag hebben gehouden. Tevens zet het kabinet in om het aantal deelnemers aan de executieveilingen te vergroten, door het wetsvoorstel ter verbetering van de executieveilingen (Kamerstukken II 33 484, nr. 2). Het aantal gevallen waarin een huis direct na aankoop voor een onverklaarbaar hoge prijs wordt doorverkocht, zal naar verwachting door beide maatregelen worden verminderd.

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?

Het op dit moment bij uw Kamer aanhangige wetsvoorstel ter verbetering van de executieveilingen (Kamerstukken II 2012-13, 33 484, nr. 2) draagt er aan bij om de positie van mensen met een betalingsachterstand te verbeteren. Dit wetsvoorstel beoogt de opbrengst van een huis op de executieveiling te verbeteren wanneer een huiseigenaar vanwege betalingsachterstanden zijn huis gedwongen moet verkopen. Voorts is de rente op restschulden aftrekbaar gemaakt en hiernaast is er door dit kabinet voor gezorgd dat mensen, als ze met twee huizen zitten, nog een jaar extra de rente op 2 hypotheeklen af kunnen trekken, tot drie jaar na het jaar van de verhuizing. Deze maatregelen dragen bij aan lagere maandlasten voor huishoudens met restschulden. In de nieuwe regels voor aftrekbaarheid van de hypotheekrente is ook nog voorzien in een speciale regeling voor betalingsachterstanden. Onder voorwaarden leidt een periode waarin niet wordt afgelost niet tot het verlies van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Het kabinet overweegt op dit moment geen aanvullende regelgeving.

25.

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

Onderstaand is een weergave van de gegevens zoals deze bekend zijn bij het Kadaster.

Executoriale verkoop

Jaar	jan	feb	mrt	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	totaal
2010	206	189	228	189	170	195	241	134	54	220	232	128	2186
2011	393	15	270	223	222	224	222	144	66	226	281	384	2670
2012	149	167	259	226	269	229	259	170	91	225	259	185	2488

26.

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

Zoals in het antwoord op vraag 5 aangegeven, bestaan hierover landelijk geen betrouwbare cijfers. Onderstaand is een weergave van de gegevens zoals deze van hypotheek met NHG op dit moment al bekend zijn.

Aantal gedwongen verkopen met NHG

Jaar	Totaal aantal	Onderhandse verkoop	Executieveiling
2010	1.220	878	342
2011	1.819	1404	415
2012	3.067	2731	336

27.

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

Onderstaand treft u het aantal bij de BKR geregistreerde kredietnemers met betalingsproblemen aan. Het BKR heeft ons laten weten dat alle betalingsachterstanden conform de Wet op het financieel toezicht (Wft) en het BKR Reglement gemeld worden, van 500 euro of meer en langer lopend dan 3 maanden. Consumenten met een betalingsachterstand van minder dan 3 maanden hebben dus geen negatieve registratie.

jaar	jan	april	juli	okt
2010	44.981	46.947	49.228	52.821
2011	55.275	57.413	59.607	62.453
2012	65.329	68.717	72.367	niet beschikbaar

1) http://www.telegraaf.nl/binnenland/21170420/Huizen_goedkoper_op_veiling.html

2) Dirk Brounen en Martijn de Jong-Tennekes, 'Executieveilingen: verbeteren of voorkomen?' (Econtrack, Universiteit van Tilburg).

3) Idem, bladzijde 4-5.