

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

3209

Vragen van de leden **Van der Burg, Teeven** en **Weekers** (allen VVD) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie, van Justitie en van Financiën over *het bestrijden van de negatieve gevolgen voor huiseigenaren van prijsafspraken door huisjesmelkers en handelaren bij executieveilingen*. (Ingezonden 13 mei 2009)

1

Bent u bekend met de negatieve rol die professionele huizenhandelaren en huisjesmelkers spelen bij executieveilingen?¹ nee, waarom niet? Zo ja, wat vindt u van deze negatieve rol?

2

Deelt u de mening dat de huidige manier van het executoriaal veilen van huizen onvoldoende transparant is en beheerst wordt door een beperkte groep geïnteresseerden, waaronder huisjesmelkers en professionele handelaren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer denkt u hier verbetering in te brengen?

3

Bent u ermee bekend dat onderzoek van banken en de stichting Nationale Hypotheek Garantie heeft bevestigd dat hierdoor huizen gemiddeld 37% onder de marktwaarde geveild worden? Wat vindt u hiervan?

4

Deelt u de mening dat de executoriale verkoop van huizen vaak

onvoldoende oplevert voor de eigenaren en hypotheekfinanciers? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

5

Deelt u de mening dat de eigenaar, de gedupeerde particulier die al in de financiële problemen zit, onbedoeld de dupe is van de sterk verouderde wetgeving inzake executieveilingen, waar professionele handelaren en huisjesmelkers misbruik van maken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer kan de Kamer deze aanpassingen in de wetgeving verwachten?

6

Deelt u de mening dat de huidige wetgeving onvoldoende mogelijkheden biedt om de desbetreffende panden te bezichtigen door geïnteresseerden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen neemt u om dit te verbeteren?

7

Wordt er op dit moment gekeken naar een verandering van de wet zodat een bezichtiging van een executiepand kan worden afgedwongen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke wijze en wordt hierbij ook kritisch gekeken naar de rol die notarissen spelen?

8

Is u bekend dat in het wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering in artikel 514 en 515 het volgende staat vermeld: de executoriale verkoop

geschiedt ten overstaan van een bevoegde notaris? Wordt volgens u hier een fysiek «ten overstaan» bedoeld, of kan de executoriale verkoop ook door de notaris via internet worden gecontroleerd, daarbij rekening houdende met alle andere vereisten, waarna er altijd een fysieke ontmoeting is met de koper? Zo nee, waarom niet?

9

Bent u bereid, vooruitlopend op een eventueel noodzakelijke wetswijziging, al in 2009 executieveilingen via internet mogelijk te maken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke termijn?

¹ www.fd.nl, 4 mei 2009: «Banken pakken huizenveilingen aan».

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie), mede namens ministers van Justitie en van Financiën (ontvangen 10 juli 2009) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 2869

1

Ja. Een dergelijke negatieve rol acht ik niet aanvaardbaar.

2

Ja. Zoals ik uw Kamer in november 2008 reeds antwoordde op vragen over vastgoedveilingen van het lid Van der Ham (D66) bereidt mijn

ambtgenoot van Justitie thans een wetsvoorstel voor, waardoor veiling van onroerend goed ook via internet mogelijk wordt gemaakt. Dit wetsvoorstel zal naar verwachting spoedig na het zomerreces voor consultatie gereed zijn. Voorts hebben op zijn initiatief gesprekken plaatsgevonden tussen het notariaat en de hypothecair financiers om te komen tot meer transparantie van executieveilingen. Deze gesprekken zullen deels op korte termijn, deels in de loop van dit jaar, tot concrete verbeteringen leiden.

3

Dat de opbrengst van een woning op een executieveiling in de regel lager ligt dan bij onderhandse verkoop, wordt veroorzaakt door gebrek aan transparantie en grotere risico's voor de koper. De plannen tot aanpak van de veilingssystematiek zullen daar verbetering in brengen. Overigens berust het genoemde percentage van 37% op een onderzoek dat zich uitsluitend richtte op verkochte woningen die gefinancierd waren met een hypotheek waarvoor Nationale Hypotheek Garantie was verstrekt. Een nadien uitgevoerd onderzoek naar alle executieverkopen op basis van kadastergegevens gaf een 24% lagere verkoopopbrengst te zien.

4

Ja. Zie het antwoord op de vragen 2 en 3.

5

Ja. Zie het antwoord op vraag 2.

6

Nee. De huidige wetgeving biedt op zich voldoende mogelijkheden om het desbetreffende pand te bezichtigen via inroeping van het beheersbeding van artikel 3:267 BW door de financier.

7

Wij achten een wetswijziging op dit punt niet aangewezen. Momenteel worden andere wegen bewandeld om het gewenste resultaat te bereiken. Zo zijn momenteel gesprekken gaande tussen het Waarborgfonds Eigen Woningen, de uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie, en het merendeel (ca. 90%) van de hypothecair financiers, die er toe leiden dat de hypothecair financiers in het vervolg in alle daarvoor in aanmerking komende gevallen zonodig het beheersbeding zullen inroepen. Daarnaast overleggen de Koninklijke Notariële

Beroepsorganisatie (KNB) met de hypothecair financiers om tot afspraken te komen over het verbeteren van de executieveilingen. Het gaat daarbij onder andere om maatregelen met het oog op vergroting van inzicht en informatie voor kopers en bieders, het houden van regionale veilingbijekomsten, het zoveel mogelijk reduceren van de veilingkosten en andere zaken die zullen leiden tot hogere verkoopopbrengsten.

8

Bij de totstandkoming van bedoelde artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uitsluitend gedacht aan fysieke aanwezigheid van de notaris. Bij de voorbereiding van het wetsvoorstel, waarbij executieveilingen van onroerende zaken via internet mogelijk worden gemaakt, is specifiek aan de orde op welke wijze de rol en de verantwoordelijkheid van de notaris voor een verantwoord biedproces kan worden vormgegeven.

9

Het kabinet kan executieveilingen van onroerende zaken via internet uitsluitend mogelijk maken door wetswijziging te entameren. Betwijfeld moet worden of deze reeds in 2009 gerealiseerd kan zijn.