

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

De Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid &
Corporaties

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.vrom.nl

Kenmerk
ABC2009037488

Uw kenmerk
2009Z08849

Datum 9 juli 2009
Betreft Beantwoording Kamervragen over het bestrijden van de negatieve gevolgen voor huiseigenaren van prijsafspraken door huisjesmelkers en handelaren bij executieveilingen

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u, mede namens de Minister van Justitie en de Minister van Financiën, de antwoorden aan op de op 13 mei 2009 door de Kamerleden Van der Burg, Teeven en Weekers (allen VVD) ingezonden schriftelijke vragen, met kenmerk 2009Z08849, over het bestrijden van de negatieve gevolgen voor huiseigenaren van prijsafspraken door huisjesmelkers en -handelaren bij executieveilingen.

Vraag 1

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

Antwoord

Ja. Een dergelijke negatieve rol acht ik niet aanvaardbaar.

Vraag 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?

Antwoord

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

¹⁾ www.fd.nl, 4 mei 2009: "Banken pakken huizenveilingen aan"

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.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid &
Corporaties

Vraag 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?

Datum
9 juli 2009

Kenmerk
ABC2009037488

Antwoord

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 kadastragegevens gaf een 24% lagere verkoopopbrengst te zien.

Vraag 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?

Antwoord

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

Vraag 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?

Antwoord

Ja. Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 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?

Antwoord

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.

Vraag 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?

Antwoord

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 zonnig het beheersbeding zullen invoeren. 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 veilingbijeenkomsten, het zoveel mogelijk reduceren van de veilingkosten en andere zaken die zullen leiden tot hogere verkoopopbrengsten.

Vraag 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?

Antwoord

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.

Vraag 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?

Antwoord

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.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid &
Corporaties

Datum
9 juli 2009

Kenmerk
ABC2009037488