



ONDER  
ZOCHT

NAAM Irene Visser  
 LEEFTIJD 30  
 GEBORTEPLAATS Emmeloord  
 STUDIE(S) Notarieel recht aan de Rijksuniversiteit Groningen  
 ONDERZOEK 'De executoriale verkoop van onroerende zaken door de hypotheekhouder'  
 PROMOVEERT 30 mei 2013

## 'Wetgeving executieveilingen moet flexibeler'

Het begrip 'executieveiling' is de afgelopen jaren steeds meer in het nieuws. Niet alleen omdat er steeds meer huizen via een veiling worden verkocht, maar ook omdat de opbrengsten te laag zouden zijn. Reden genoeg voor de net afgestudeerde Irene Visser om in 2007 met een promotie te beginnen over dit onderwerp. Dat onderzoek is nu afgerond. Inmiddels ligt er ook een wetsvoorstel dat een aantal van de gesignaleerde problemen moet oplossen, maar het mag van Visser best 'nog een stapje verder'.

TEKST Jessica Hendriks | FOTO Truus van Gog

### Wat zijn de belangrijkste resultaten?

'De huidige wetgeving als het gaat om executie-veilingen is te weinig flexibel. De notaris en de hypotheekhouder krijgen bijvoorbeeld te maken met verschillende soorten panden. Denk hierbij aan woningen en bedrijfsgebouwen. Om een zo hoog mogelijke opbrengst te krijgen, is het belangrijk dat de notaris aan de hand van het type pand bepaalde keuzes kan maken. De wetgeving is daar nu onvoldoende op ingericht. Bovendien is het lastig om nieuwe technieken, zoals internet, in de procedure te verwerken. Daarnaast is het volgens mij niet in alle gevallen nodig om een verzoekschrift

in de dienen bij de rechter. Denk bijvoorbeeld aan het inroepen van het huurbeding bij woonruimte. Eigenlijk zouden de rechten van een huurder automatisch moeten vervallen na een executieveiling. En als een huurder het hier niet mee eens is, moet hij zelf de procedure starten. Andersom dus. Dit alles zou moeten leiden tot hogere netto-opbrengsten bij de executieveiling.'

### Worden deze problemen al ondervangen in het wetsvoorstel?

'Het invoeren van veilen via internet is al een stap in de goede richting. De veilingprocedure wordt hierdoor transparanter. Ook op andere punten biedt het wetsvoorstel meer duidelijkheid en mogelijkheden voor de praktijk. Zo wordt de hypotheekhouder de mogelijkheid van bezichtiging zonder tussenkomst van de rechter geboden. Voor het behalen van een hogere netto-opbrengst kan én moet het volgens mij echter nog een stap verder. Het biedt nu nog onvoldoende flexibiliteit. Zo zou ik liever zien dat de notaris de termijnen kan bepalen bij onderhandse executie. In

sommige gevallen heb je langer de tijd nodig om bijvoorbeeld een woning aan een particulier te verkopen. Dit moet kunnen: het zorgt uiteindelijk voor een hogere opbrengst.'

### Wat kunnen notarissen met het onderzoek?

'De notaris heeft een grote rol van de wetgever gekregen en is meteen betrokken bij het verkoopproces. Uit mijn rechtsvergelijkende onderzoek blijkt dat er in veel landen bij executieveilingen nog een rechter tussen zit, in Nederland niet. Deze prominente rol van de notaris schept ook verplichtingen. Ik formuleer in mijn proefschrift wat de rol van de notaris is en welke zorgplichten hij heeft. Zo heeft de notaris een eigen verantwoordelijkheid om te streven naar een zo hoog mogelijke netto-opbrengst. In dit onderzoek wordt voor het eerst de hele executoriale verkoopprocedure beschouwd; zowel de regelgeving als de praktische uitvoerbaarheid ervan. Het onderzoek is daarom ook van waarde voor de praktijk.'

### Hoe verliep het onderzoek?

'Ik ben direct na mijn afstuderen begonnen met dit onderzoek voor het Notarieel Instituut Groningen. Naast veel lezen, heb ik gesproken met notarissen, belangenorganisaties en banken en ik heb executieveilingen bezocht. Ook werk ik als jurist bij Netwerk Notarissen in Baarn. Hierdoor heb ik veel geleerd over hoe het er in de praktijk aan toe gaat. Natuurlijk zat ik tijdens het schrijven van het proefschrift veel alleen op een kamer met een stapel boeken om mij heen, maar gelukkig heb ik ook collega's met wie ik zo nu en dan een kop koffie ben gaan drinken.' ■

'Streven naar een zo hoog mogelijke netto-opbrengst'