



Oordeel NMa  
executieveilingen  
achterhaald

# Boter bij de vis of mosterd na de maaltijd?

De NMa bracht eind april een alarmerend persbericht uit over de gang van zaken bij executieveilingen. Maar de alarmfase is allang voorbij, zeggen notarissen, nu vrijwel alleen nog op regioveilingen wordt geveild. En ook het nieuwe wetsontwerp 'Verbetering van de executorialle verkoop van onroerende zaken' lijkt achterhaald: notarissen hebben internetveilen allang geregeld.

TEKST Tatiana Scheltema | FOTO'S Truus van Gog

**V**eilingnotaris Adriaan Helmig uit Haarlem ergert zich mateloos over de ophef die vorige maand ontstond naar aanleiding van een persbericht van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) van 28 april. De kartelwaakhond verdenkt vijftien vastgoedhandelaars ervan dat zij in de periode 2000 tot 2009 op circa drieduizend executieveilingen prijsafspraken maakten waardoor panden stelselmatig tegen een veel te lage prijs werden verkocht. De panden werden onderhands doorverkocht en de meeropbrengst werd verdeeld. Banken liepen hun geld mis, en huizenverkopers bleven met een onnodig hoge restschuld zitten. Dat handelaars konden samenspannen, komt volgens de NMa door de vaak gebrekkige informatie over de te veilen panden en doordat de risico's voor de koper op een veiling relatief hoog zijn. Particulieren nemen die risico's niet graag en mijden daarom de veiling. De oplossing ligt in het beter in de hand houden van het veilingpubliek door de notaris en het aanbieden van huizen via een internetveiling, aldus de NMa. *De Telegraaf* schreef het persbericht over en de PPV

stelde bij monde van de leden Lucassen en Helder Kamervragen: of de minister kon bevestigen dat dit onderzoek inderdaad had plaatsgevonden, en welke maatregelen hij dacht te nemen om executieveilingen toegankelijker te maken voor particulieren?

## GESCHROKKEN

Het bericht is, zegt Helmig, uit zijn verband gerukt en bovendien is het (nog niet openbare) onderzoek van de NMa sterk achterhaald. 'Ik heb zelf samen met een cliënt bij zo'n interview van de NMa gezeten en ben geschrokken van het niveau van de vragen die werden gesteld. In feite vroegen ze alleen om een bevestiging van wat ze een paar jaar eerder in *de Volkskrant* hadden gelezen. [Die publiceerde in 2005 en 2006 een reeks artikelen over de misstanden bij executieveilingen - red.] Dus de onderzoeksperiode waarop de vragen van de NMa betrekking hadden, besloeg *nog* weer een paar jaar eerder. Er wordt totaal geen rekening gehouden met de ontwikkelingen van de laatste jaren.'

Maar volgens woordvoerder Barbara van der Rest-Roest van de NMa is het onderzoek bepaald niet achterhaald. 'De vermeende kartelafspraken vonden plaats tot in



*‘Er wordt allang niet meer in achterkamertjes van cafés geveild, maar op grote, drukbezochte regioveilingen’*

ieder geval december 2009. De *Volkscrant*-artikelen kennen we, maar die volstaan natuurlijk niet als bewijs tegen individuele handelaren. Overigens maakten getuigenissen van notarissen slechts een klein deel uit van het onderzoek.’

#### **MISSTANDEN**

Dat er in eerdere jaren behoorlijk wat mis ging bij executieveilingen bestrijdt niemand. Ook Helmig niet. Vastgoedhandelaars maakten er de dienst uit en particulieren werden van veilingen geweerd of zelfs bedreigd. Al in 2006 stelden PvdA en D66 Kamervragen over de ‘brutale praktijken’ van huisjesmelkers en vastgoedhandelaren. Toenmalig minister Donner erkende de misstanden en beloofde een onderzoek. In 2009 dienden PvdA en D66 een motie in die met algemene stemmen werd aangenomen. Daarop beloofde de minister een nieuwe wet, waarmee onder andere het bieden via internet mogelijk moet worden. Dit wetsontwerp ‘Verbetering van de executorialen verkoop van onroerende zaken’ ligt, na een consultatieronde en een advies van de Raad van State, nu bij de minister. Wanneer het naar de Kamer gaat is nog niet bekend.

#### **HYBRIDE SYSTEEM**

Maar in vijf, zes jaar is er enorm veel verbeterd, zegt Helmig. ‘Notarissen zaten niet stil. Er wordt allang niet meer in achterkamertjes van cafés geveild, maar op grote, drukbezochte regioveilingen, waarvan er inmiddels zestien zijn door het hele land, en die worden ondersteund door de Federatie Regioveilingen van de KNB. De aangesloten notarissen delen de kosten, en dat scheelt enorm. Al vijf, zes jaar zijn er piketnotarissen in de veilingzaal aanwezig die de orde bewaken. En ook de informatie die over de huizen wordt gegeven, is sterk verbeterd. Door goede voorlichting komen notarissen veel beter beslagen ten ijs en de banken hebben inmiddels ook begrepen dat het onverstandig is om opdrachten aan onervaren notarissen te verstrekken.’ En, *last but not least*, notarissen hebben ook al een systeem van internetveilen opgezet. Helmig: ‘Vroeger werd steeds gezegd: of internet, of zaal. Daarvan zeiden wij: dat kan nooit werken. Want als je alleen via internet veilt, zal de dynamiek zich concentreren op het laatst mogelijke moment, met alle problemen van dien: *overload* bij de server, netwerkproblematiek, providerproblematiek.’





# CIB. Juist als partner

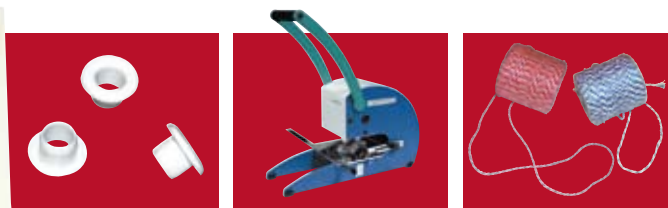


Dé kantoor­specialist voor notarissen

**Notarieel Aktepapier van CIB. Betrouwbaar en geloofwaardig.**

- **Eminent** hoogwaardige kwaliteit met ongeken­de allure.
- **Confident** betrouwbare kwaliteit met prima uitstraling.

Eminent en Confident zijn NEN2728-gecertificeerd en goedgekeurd door de KNB.



**scherp** geprijsd

CIB. Juist als partner

[www.cib.nl](http://www.cib.nl)

CIB Centraal InkoopBureau BV Postbus 330 2700 AH Zoetermeer

Telefoon (079) 36 38 440 Fax (079) 36 15 144 [notarissen@cib.nl](mailto:notarissen@cib.nl)

## Vergroot uw fiscale expertise

### Nieuwe 1-jarige masteropleiding Fiscaal recht

Wilt u als (kandidaat-)notaris of notarieel jurist uw kennis van het fiscaal recht verdiepen en uitbreiden? Aan de Radboud Universiteit Nijmegen kunt u in één jaar de master Fiscaal recht behalen.

U krijgt grondige kennis van en inzicht in de belangrijkste terreinen van het belastingrecht. De opleiding stelt u in staat om veel voorkomende vragen op fiscaal terrein te beantwoorden en over complexe fiscale vraagstukken te adviseren.

De hoor- en werkcolleges worden gestructureerd aangeboden op de dinsdag en de donderdag. Dit maakt het ook mogelijk om het programma over een periode van twee jaar te spreiden.

**Tijdens de opleiding komen onder meer de volgende onderwerpen aan bod:**

- inkomsten- en vennootschapsbelasting
- internationaal en Europees belastingrecht
- formeel belastingrecht
- omzetbelasting
- overdrachtsbelasting
- schenk- en erfbelasting

De opleiding wordt afgerond met het schrijven van een masterscriptie.

**Diploma**

De opleiding biedt onder meer toegang tot het lidmaatschap en de beroepsopleiding van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB), de beroepsgroep van academisch geschoolde belastingadviseurs.

#### Meer weten en aanmelden?

Kijk op [www.ru.nl/fiscaalrecht](http://www.ru.nl/fiscaalrecht) voor meer informatie en om u aan te melden. Voor inhoudelijke informatie kunt u contact opnemen met prof. mr. G.T.K. Meussen: [g.meussen@jur.ru.nl](mailto:g.meussen@jur.ru.nl) of 06 307 340 55.

[www.ru.nl/fiscaalrecht](http://www.ru.nl/fiscaalrecht)

Radboud Universiteit Nijmegen



► Dus wordt er nu gewerkt met een zogeheten hybride systeem, dat toegankelijk is via [www.niiv.nl](http://www.niiv.nl), de site van de Stichting Notarieel Instituut Internet Veilen. Helmig: 'Potentiële kopers kunnen zich van tevoren laten registreren bij een notaris. Nadat ze een borg hebben gestort, krijgen ze een code waarmee ze vanaf hun eigen pc inloggen. Vervolgens kunnen ze *live* via internet mee-bieden tijdens de veiling, en er zit een notaris met een laptop in de zaal die de internetbiedingen bijhoudt. De vertraging van een derde seconde die hij achter zijn pc zou kunnen oplopen, wordt ondervangen door de veilingmeester tijdens de afslag langzamer te laten bieden.'

### GEEN WONDEREN

De hybride veiling functioneert al in Friesland, Groningen en Twente. De regio's Gelderland en IJssel/Drenthe gaan in juli online. In Den Haag en Flevoland wordt er op dit moment mee geëxperimenteerd en de bedoeling is dat het internetbieden na de zomer over heel Nederland uitgerold zal worden. Het zal de transparantie van de veilingen zeker vergroten. Notaris Jan Hunderman uit Ten Boer (Groningen) werkt er al mee en is enthousiast. Maar hij verwacht er ook weer geen wonderen van. 'Persoonlijk denk ik niet dat je er méér particulieren mee trekt. Want de risico's die de koper loopt zijn onverminderd hoog: je kunt het pand vaak niet in om het te bekijken. Terwijl de koper vanaf het moment dat de bank het pand gunt tot

waarop hij heeft betaald wel een risico loopt.'

Waarom dat wettelijk zo geregeld is, kan Hunderman niet bedenken. 'Bij een normale koopwoning gaat het risico pas over bij het ondertekenen van de akte bij de notaris. Op dat moment krijgen de nieuwe eigenaren de sleutel. Vanaf dat moment moeten ze het pand ook verzekeren en hebben ze ook toegang tot het pand, hoewel ze natuurlijk pas eigenaar worden bij inschrijving in het Kadaster.'

Daar zit de pijn, zegt Hunderman. 'Wij denken dat je die risico's voor de particulier moet beperken voordat je überhaupt als notaris bij de veiling betrokken raakt. Dat hebben we de minister ook geadviseerd tijdens de inspraakronde. Je moet over de sleutels kunnen beschikken zodat mensen een huis kunnen bezichtigen, en het huis moet schoon opgeleverd worden. Er moet een soort molestverzekering mogelijk zijn. En het zou ook prettig zijn als een eventuele particuliere koper terecht kan bij de verkopende bank. Want als de bank zegt: ik verkoop graag aan een particulier en ik zorg ook dat die particulier zijn financiering krijgt, dan komt die particulier ook op die veiling. Dan is de bank het pand kwijt, én hij heeft er een nieuwe klant bij.' Hunderman zou ook graag zien dat de kosten van de veiling werden betaald door de verkoper. 'Dan weet de koper exact wat hij betaalt: zijn bod, vermeerderd met de overdrachtsbelasting.' Hierover zijn gesprekken gaande met de banken, zegt Hunderman. 'Maar je verandert het systeem niet van de ene op de andere dag.' ■



### Wetsontwerp 'Verbetering van de executoriale verkoop van onroerende zaken'

Het doel van dit wetsontwerp is om executieveilingen voor een breder publiek toegankelijk te maken, onder meer door internetbiedingen mogelijk te maken. Het wetsontwerp volgt uit de motie van Van der Ham en Depla uit 2009. Vorig jaar vond een internetconsultatie plaats, waarop veel reacties uit de praktijk kwamen. Op basis daarvan is het voorstel aangepast. In januari werd het gewijzigde wetsvoorstel ter consultatie naar de Raad van State gestuurd.

De belangrijkste voorstellen van wijzigingen ten opzichte van de huidige wetgeving:

- bekendmakingen van executoriale verkoop zullen via internet gebeuren;

- de termijn tussen aankondiging en veiling wordt verlengd, van dertig dagen naar zestig dagen;
- het risico op beschadiging en tenietgaan van het pand komt in de periode van gunning tot de inschrijving bij het Kadaster bij de executant;
- de kosten van de veiling komen, afgezien van de overdrachtsbelasting, voor rekening van de hypotheekhouder;
- het huurbeding kan worden ingeroepen op grond van het procesverbaal van de veiling;
- de ontruimingstermijn wordt teruggebracht van één jaar tot drie maanden, en zal ook tegen gezinsleden of huisgenoten ingeroepen kunnen worden. De hypotheekgever wordt verplicht aan bezichtigingen mee te werken;
- naast hypotheekhouder en -gever zal

ook de executoriale beslaglegger een verzoek tot onderhandse verkoop kunnen doen;

- en ten slotte: een verzoek tot executoriale verkoop zal ook door de notaris bij de voorzieningenrechter kunnen worden ingediend, waar dat tot nog toe is voorbehouden aan de advocaat.

Het is goed mogelijk dat het notariaat met het nieuwe wetsontwerp op zijn wenken wordt bediend. 'Het is mooi als wetgeving de praktijk ondersteunt, in plaats van in de weg te lopen', zegt Willem van den Aardweg, wetgevingsjurist bij het ministerie van Veiligheid en Justitie en belast met het nieuwe wetsontwerp. 'Dus ik zie het niet als mosterd na de maaltijd, maar eerder als boter bij de vis.'