

Is debiteur de dupe van de online strategie van ING?

07-12-2017 14:10

Online meebieden als alternatief voor zaalveilingen draagt bij aan het meer transparanter maken van executieveilingen. Maar is dat wel zo? Chris van Dam, directeur van veilinghuis de Eerste Amsterdamse, plaatst in een gesprek met VJ verschillende kanttekeningen.

Enkele jaren geleden stond het belang van de debiteur bij de maximale opbrengst centraal toen minister Donner zich sterk maakte voor een transparanter biedproces voor vastgoedexecutieveilingen. Onderdeel daarvan vormde het toevoegen van online biedingstools aan traditionele zaalveilingen.

In de discussie rondom 'onlinisering' van het veilingproces speelt de maximale opbrengst van veilingobjecten nauwelijks nog een rol. De debiteur lijkt zo de dupe te worden van de groeiende behoefte van banken aan digitale efficiëntie. Chris van Dam, directeur van veilinghuis de Eerste Amsterdamse liet zich door Vastgoedjournaal uithoren over dit onderwerp.

Vastgoedjournaal: Begin 2017 heeft ING besloten alle executoriale veilingen door de afdeling bijzonder beheer via het online only-platform Nationale Vastgoedveiling te laten verlopen. Een strategische keuze die volledig te begrijpen is vanuit het standpunt van ING om dé online bank van Nederland te worden. Maar is dat streven naar efficiëntie ook te verdedigen vanuit de debiteur? Degene wiens huis geveild wordt heeft niets te zeggen, maar heeft een enorm groot belang. Is er onderzoek gedaan naar de opbrengsten bij de verschillende manieren van veilen?

Chris van Dam: "Nee, althans nog niet. Momenteel loopt er een onderzoek op initiatief van NHG. Het is afwachten wat daarvan de resultaten zijn. Omdat er geen onderzoek is gedaan was de stap van ING ook zo verrassend."

VJ: Maar denk je dat online veilen minder opbrengt?

CvD: "Wat ik denk is niet relevant. Daarom is onderzoek ook zo belangrijk. En de motieven moeten zuiver zijn. Als het argument van de bank is dat online only veilen goedkoper is, dan moet je opbrengst en kosten salderen. Als je € 300 kosten bespaart per object omdat je online only veilt, maar aan de opbrengstkant doe je € 3.000 minder, dan klopt je verhaal natuurlijk niet. Het gaat om de maximale netto opbrengst"

VJ: De Eerste Amsterdamse veilt hybride, dat wil zeggen met een zaal vol geïnteresseerden en gelijktijdig een online tool voor iedereen die niet aanwezig wil of kan zijn. Dat is toch een dure manier van werken?

CvD: "Wat is duur? Het sommetje dat ik maakte spreekt voor zich. 2 of 3% meer opbrengst bij een gemiddelde prijs van € 200.000 is een verschil van vier tot zesduizend euro. En de extra kosten van het huren van een zaal met veilingmeester scheelt misschien een paar honderd per object. En stel je voor dat het verschil 5 of 10% is? Maar als online only meer opbrengt dan hybride stappen wij vandaag nog over. Je mist echter de dynamiek van de zaal en ook transparant toezicht door de notaris. Dat zijn nadelen van online only. Je ziet niet wie er biedt, misschien zit iedereen wel bij elkaar in hetzelfde internetcafé."

VJ: Je noemt net de notaris, maar dat is toch de onafhankelijke partij die toezicht houdt en voor de belangen van de debiteur opkomt?

CvD: "Ja, maar ook degene die veilingopdrachten krijgt van de bank. Er zou een notariële branchevereniging moeten zijn voor notarissen die veilen. Maar die bestaat niet en de KNB bemoeit zich niet met het veilingwezen."

VJ: De mensen die bij ING verantwoordelijk waren voor het executoriale veilingtraject bij de afdeling bijzonder beheer en de overstap naar online only maakten, werken inmiddels voor de groep waartoe Nationale Vastgoedveiling behoort. Is dat onethisch?

CvD: "Dat kun je zonder bewijzen daarvoor natuurlijk nooit zeggen. Maar in een branche waarin transparantie zo gewenst en noodzakelijk is, is het minimaal onhandig. Je moet er toch niet aan denken dat een paar honderd debiteuren achteraf tot de conclusie komen dat ze zijn geslachtofferd omdat ING zo graag de online bank van Nederland wil worden? Ik zou als ING alle schijn wat dat betreft willen vermijden en deze situatie ten allen tijde voorkomen hebben."

Redactie