VASTGOED JOURNAAL

Minister maakt meebieden op executieveilingen makkelijker voor particulieren + met reactie veilinghuis

31-01-2011 11:28

Het kabinet werkt aan een voorstel waardoor particulieren makkelijker op internet kunnen meebieden op woningen die gedwongen moeten worden verkocht.

Dat staat in een wetsvoorstel dat minister Opstelten (Veiligheid en Justitie) vandaag naar de Raad van State heeft gestuurd. De VVD-minister wil dat het voor particulieren veel simpeler wordt om mee te dingen naar een pand op executieveilingen. Zij krijgen niet alleen de mogelijkheid via internet mee te bieden, maar kunnen voortaan ook vooraf een kijkje nemen in het verbeurde bezit. Huiseigenaren of huurders worden verplicht mee te werken aan een bezichtiging, zodat kopers weten waar ze op bieden.

"Een goed initiatief dit wetsvoorstel", zegt Ron Ruijs van het online veilinghuis Vastgoed-Auctions.nl, "Vastgoed-Auctions.nl heeft twee online veilingplatformen die zich hiervoor uitstekend lenen. Door haar ervaring kan Vastgoed-Auctions.nl een belangrijke toegevoegde waarde leveren aan het notariaat en de hypotheekverstrekkers. Hierdoor zal er meer transparantie komen en haal je de executieveilingen gedeeltelijk weg uit de achterafzaaltjes waar vastgoedhandelaren de dienst uit maken."

Ruijs plaatst wel een kanttekening: "Toch denk ik dat het uiteindelijke doel, een hogere opbrengst, niet volledig gerealiseerd zal worden, omdat de particulier niet op grote schaal mee zal gaan bieden. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te merken; de hoge veilingkosten (7 tot 8%), de tijdsdruk (snel moeten beslissen), maar zeker ook de bankgarantie (kan ik wel financieren?). Doordat de financieringsnormen voor de particulieren enorm zijn aangescherpt zal het vaak niet mogelijk zijn om op tijd duidelijk te krijgen of je een pand kunt financieren. En aan een bod op een executieveiling zit je vast, dus geen financieringsvoorbehoud! Dit zal de particuliere koper waarschijnlijk afschrikken", aldus Ruijs.

Ruijs: "Een veel betere optie is de pré-executieveiling, hierbij krijgt het online veilinghuis 3 maanden voor de executieveiling de gelegenheid de woning vrijwillig te veilen. De particuliere koper krijgt hier ruimschoots de gelegenheid om de woning te bekijken en uit te zoeken of hij kan financieren, door de laagdrempeligheid, koopt hij hier dus wel. De gemiddelde opbrengst van een vrijwillige online veiling ligt op 80 tot 90%, fors meer dus dan bij een executieveiling. Wij boeken hiermee al uitstekende resultaten voor een aantal grote banken."