

Executieveiling loont nooit, vrijwillig veilen loont wèl

24



Terwijl banken bij hun hypotheekverstrekking gemiddeld uitgaan van een executiewaarde die 10 tot 15% lager ligt dan de aankoopwaarde, is de realiteit dat die executiewaarde gemiddeld 37% onder de marktwaarde ligt. Dat blijkt uit onderzoek van Dirk Brounen en Paul Rijk*. Maar terwijl de woningtransacties op de vrije markt circa 30% onder het gemiddelde liggen, meldde de 'Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling' (EAOGV) over 2008 een topjaar, zowel naar aantal als omzet. Ook schieten tal van initiatieven uit de grond van makelaars- en andere kantoren om met name internetveilingen voor woningen te organiseren.

Woningveilingen liggen al tientallen jaren onder vuur van consumenten- en overheidsinstanties. Voornamelijk, omdat woningeigenaren opdraaien voor de restschulden die vaak overblijven door het slecht functioneren van de veilingen, waar met name op de kleinere veilingen afspraken tussen handelaren vermoed worden. De EAOGV is waarschijnlijk de enige veiling die wel goed functioneert en waar vanouds zowel executieverkopen als vrijwillige verkopen plaatsvinden, zowel in de particuliere als de beleggingssector. Overigens neemt speciaal het aantal executieveilingen de laatste tijd ook weer toe. Vorig jaar waren dat er circa 2.000, maar verwacht wordt dat dit door de crisis dit jaar en volgend jaar verder zal oplopen.

Groot verschil executie- en vrije veiling

In hun onderzoek hebben Brounen en Rijk in de periode 2005/2008 290 executieveilingen onderzocht en kwamen ze erachter, dat ten opzichte van de marktwaarde de opbrengst gemiddeld 37% lager was. De marktwaarde hadden zij modelmatig benaderd. Deze was volgens de onderzoekers meestal representatief voor de werkelijke marktwaarde. Volgens dat model was de gemiddelde marktwaarde van de 290 geveilde woningen € 146.700,- terwijl de veilingopbrengst gemiddeld € 92.100,- was. Dit prijsverschil is volgens de onderzoekers extreem groot, ook in vergelijking met het buitenland. Studies uit de VS komen daar bijvoorbeeld uit op een prijsverschil bij executieveilingen van gemiddeld 23%.

De onderzoekers hebben ook onderzocht, hoe dat ging met vrijwillige veilingen. Daar hebben zij 419 woningen bekeken die volgens hun model een marktprijs hadden van gemiddeld € 139.800,-. De gemiddelde opbrengst was met € 136.500,- maar 2,5% lager! Omdat ook bij vrijwillige veilingen de kosten hoger zijn dan bij onderhandse verkoop concluderen de onderzoekers, dat er in feite sprake is van een kleine prijspremie, dus een wat hogere opbrengst dan de marktwaarde. Zij verklaren dit effect, doordat blijkbaar op vrijwillige veilingen het competitie-element beter uit de verf komt. Dat laatste spoort in ieder geval met de positieve ervaringen van de EAOGV, die zo druk bezocht wordt,

Op vrijwillige veilingen komt het competitie-element beter uit de verf

dat daar volgens Didi van den Elsaker eerder een prijsopdrijvend dan een prijsdrukkend effect optreedt. Overigens is in het onderzoek van Brounen en Rijk geen onderscheid tussen veilingen gemaakt. Het zou dus kunnen zijn, dat zowel de positieve als negatieve effecten buiten Amsterdam nog groter zijn dan gemeld. (Zie ook de tabel waarin de belangrijkste resultaten van het onderzoek van Brounen en Rijk zijn samengevat.)

Oorzaken lage prijs

Brounen en Rijk hebben ook geprobeerd te achterhalen, waarom die prijs zoveel lager is. Uit de tabel blijkt bijvoorbeeld al, dat de arme wijken er het slechtst afkomen. Bij de vrijwillige veiling scoort de rijke wijk opvallend sterk! Een andere variabele (niet in de tabel opgenomen), de oppervlakte van het pand, blijkt bij executieveilingen een beperkte invloed te hebben. Bij vrijwillige veilingen scoren vooral de kleine woningen (maximaal 70 m²) goed met +11%. De leeftijd van het pand (ook niet in de tabel opgenomen) blijkt een wat grotere invloed te hebben op de resultaten. Vooroorlogse woningen zijn bij executieveilingen er slechter af dan gemiddeld.

25





Hoe het in de praktijk op een veiling toegaat, werd verwoord door een handelaar, die verder anoniem wil blijven:

“Meermalen werd ik door collega's gevraagd, om mee te doen bij de aankoop van panden. Je zit wel eens met veertig man in de zaal, maar eigenlijk ben je dan met z'n drieën. Als de bank er niet is, gaat er een knipoog door de zaal, van jongens: we stoppen ermeel! Zeker bij veilingen in kleinere plaatsen als Tiel is de kans groot, dat ze je vragen om mee te doen. Als je serieus wilt meebieden, gaat iemand naast je zitten en vraagt waar je voor komt, en probeert je vervolgens weg te kopen met een paar duizend euro...”

Bij vrijwillige veilingen zitten ze allemaal in de plus. Bij naaorlogse woningen is het juist omgekeerd: bij vrijwillige veiling een gemiddeld resultaat, dus licht negatief, bij executieveilingen merkbaar minder slecht met een opbrengstverschil van gemiddeld circa 25 tot 30%.

Dit laatste verklaren Brounen en Rijk vooral uit de onderhoudsfactor, die bij oude panden sterker waardedrukkend is bij executieveilingen dan bij nieuwere. In arme wijken is ook de kans het grootst, dat daar weinig of geen onderhoud is verricht. Omdat bij executieveilingen onderzoek naar de onderhoudsstaat lastig is, wordt bij oudere woningen en/of woningen in een arme wijk hiervoor blijkbaar een hogere risicomarge ingeprijsd.

In het algemeen speelt volgens de onderzoekers ook de vaak genoemde verklaring een rol, dat de concurrentie onder kopers vaak beperkt is. Zij pleiten ervoor, ook op dit punt tot verbetering te komen om ook bij executieveilingen tot een eerlijke prijs te komen. Over aspecten als fraude en misleiding hebben zij geen gericht onderzoek gepleegd.

Fraude of manipulatie?

In 2004 al kwam de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, uitvoerder van de Nationale Hypotheekgarantie, overigens al met de waarschuwing dat veilingen gemanipuleerd werden door de handel. In 2006 echter, rapporteerde de Nederlandse

Mededingingsautoriteit (NMa) na onderzoek, dat er geen concrete overtredingen van het kartelverbod geconstateerd waren bij executieveilingen van huizen. Wel constateerde de NMa, dat met name kleinere executieveilingen van huizen zich kenmerken door een gesloten, informele cultuur, waardoor het risico op samenspanning door onroerendgoed-handelaren groter wordt.

Daarom adviseerde de NMa notarissen om grotere veilingen, in het bijzonder regionale veilingen, te organiseren en hieraan zo veel mogelijk publiciteit te geven. Hierdoor wordt het concurrentieproces verbeterd en het risico op samenspanning verkleind. Volgens de NMa kan het veilingproces verder worden verbeterd, als een veilingmeester/notaris de regie van de veiling stevig in handen heeft en zorgt voor orde en rust in de veilingzaal. Verder dient de veilingzaal overzichtelijk te zijn, zodat de veilingmeester zicht heeft op het aanwezige publiek. Nadien is er echter vanuit de NMa geen actie meer ondernomen, althans niet openbaar, hoewel toegezegd werd de ontwikkelingen actief te blijven volgen.

**De executiewaarde ligt gemiddeld
37% onder de marktwaarde**

De onderhoudsfactor is bij oude panden sterker waardedrukkend

Intussen hebben zowel de NHG als een aantal steden waar het probleem het grootst is, zoals Den Haag en Rotterdam, een antifraude programma opgesteld. Vorig jaar werd in Steengoed ook al het rapport "De fraude voorbij" uit Rotterdam, behandeld. Ook Vastgoed Belang is gesprekspartner in het beleid om deze programma's op te stellen. Onlangs hebben ook de banken aangekondigd, in overleg met de NHG en het notariaat, de regie te willen overnemen in executieveilingen. Zo willen ze het aantal plaatsen waar geveild wordt, terugbrengen van 35 naar 16. Ook moet het voor particulieren makkelijker worden, mee te bieden. Ook de banken

zelf zouden vaker moeten meebieden. Het zijn ten dele overigens maatregelen waar al jaren sprake van is. Het is afwachten, of ze eindelijk een keer worden uitgevoerd. ■

** Prof. dr. Dirk Brounen is hoogleraar in Finance and Real Estate aan het Department of Finance van de Rotterdam School of Management en Paul Rijk MSc is mede-eigenaar van veilingbedrijf Wordtverkocht.nl.*

Executieveilingen versus vrijwillige veilingen t.o.v. marktwaarde

Categorie woningen	Executieveilingen			Marktveilingen		
	marktwaarde	veilingprijs	verschil	marktwaarde	veilingprijs	verschil
Vrijstaande woning	234.453	95.742	- 50%	198.843	195.015	- 2%
Tussenwoning	165.467	107.081	- 35%	165.578	149.169	- 10%
Bovenwoning	148.614	85.093	- 43%	144.717	143.490	- 1%
Appartement	133.834	85.527	- 36%	96.094	103.577	+ 10%
Arme wijk	140.480	83.063	- 41%	119.704	98.688	- 18%
Modale wijk	148.729	93.211	- 37%	121.047	113.807	- 6%
Bovenmodale wijk	151.719	128.188	- 15%	188.668	184.909	- 2%
Rijke wijk	146.709	116.455	- 22%	200.725	244.551	+ 22%
Totaal gemiddelde	146.709	92.124	- 37%	139.824	136.232	- 3%

Schildersbedrijf
R. van der Harst

Voor al uw schilderwerk,
betonreparatie, afwerking en
duurzaam houtrot herstel



Sinds 1906

Van Egmondstraat 26 - 28
2581 XL Den Haag
Telefoon: 070 - 354 06 72
Telefax: 070 - 351 47 28
Mobiel: 06 - 513 51 639



N. JONGBLOED
AANNEMINGSBEDRIJF B.V.

Verbouwing
Restauratie
Onderhoud
Renovatie

Baarsjesweg 268, 1058 AD Amsterdam
Telefoon werkplaats: 020 618 57 50
Telefoon kantoor: 075 687 48 93
Telefax: 075 687 77 72
Mobiele telefoon: 06 534 033 87

Lid Bouwend
Nederland