

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

749

Vragen van het lid **Van der Ham** (D66) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Justitie over *vastgoedveilingen*. (Ingezonden 8 oktober 2008)

1 Kent u de bevindingen van professor Brounen en Paul Rijk van de Erasmus Universiteit over vastgoed veilingen? Wat vindt u hiervan?¹

2 Wat vindt u van de suggestie om maatregelen te nemen om er voor te zorgen dat bieders c.q. kopers meer inzicht en informatie krijgen over het (vastgoed) object waar zij op bieden?

3 Deelt u de mening dat er regionaal grote verschillen zijn ten aanzien van marktwerking en concurrentievermogen op vastgoedveilingen? Kunt u dit toelichten?

4 Bent u bereid verbetermogelijkheden te onderzoeken? Wat vindt u van de suggestie om vastgoedveilingen regionaal of nationaal meer te centreren wat tijd dan wel plaats betreft om concurrentie te bevorderen? Wat is er gebeurd met voorstellen hieromtrent van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) uit 2006?

5 Hoe beoordeelt u de kwaliteit van de taxaties in de vastgoedmarkt? Bent u van mening dat er minimale eisen aan moeten worden gesteld om te voorkomen dat huizen niet ver boven of onder de marktwaarde worden verkocht, waardoor de marktwerking wordt gefrustreerd of mensen in financiële problemen komen? Kun u uw antwoord toelichten? Hoe zou de overheid dit kunnen stimuleren of controleren?

6 Welke risico's brengt een tekort aan marktwerking in de veiling van vastgoed met zich mee voor de Nationale Hypotheek Garantie wanneer huizen op grote schaal bij executieverkoop minder opbrengen? Hoe is de toezicht hierop geregeld?

¹ «Eenmaal, andermaal». Oratie prof. Dr. Brounen.

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie), mede namens de minister van Justitie. (Ontvangen 25 november 2008) Zie ook: Aanhangsel Handelingen nr. 487, vergaderjaar 2008-2009

1 Ja. Het betreft hier de concepttekst van de oratie van prof. dr. D. Brounen, welke deze desgevraagd inmiddels ook aan ons ter

beschikking heeft gesteld. In deze op 12 december a.s. te houden inaugurele oratie komt een aantal bezwaren van het huidige veilingssysteem aan de orde, welke zeker aandacht verdienen.

2 Dat bieders c.q. kopers op een vastgoedveiling meer inzicht en informatie over het object krijgen achten wij een goede zaak. Gesteld wordt dat bij executieveilingen een lagere prijs wordt betaald omdat de staat van onderhoud van de woning door de koper niet kan worden waargenomen. Er moet derhalve in de prijs een reserve worden ingebouwd voor achterstallig onderhoud. Toegang tot de woning is wel mogelijk via inroeping van het beheersbeding van artikel 3:267 BW door de financier. In de praktijk blijkt dit laatste evenwel zelden te gebeuren. In overleg met de desbetreffende marktpartijen zal verder onderzocht worden waarom dit zo is, en welke adequate maatregelen met het oog op vergroting van inzicht en informatie voor kopers en bieders kunnen worden getroffen.

3 Behoudens de opmerkingen daarover in de oratie van de onderzoeker, beschikken wij niet over nadere gegevens omtrent eventuele regionale verschillen in marktwerking

en concurrentievermogen op vastgoedveilingen.

4

Concurrentie en met name ook een veilingomgeving die transparant en echt vrij toegankelijk is voor eenieder, is van groot belang. Met name ook omdat daarmee niet slechts de belangen van de schuldenaar worden gediend bij een hogere prijs en dus een eventuele restschuld die niet onnodig groot is, maar ook die van de koper die op deze wijze niet te veel betaalt. Juist om zulke redenen bereidt de minister van Justitie thans een wetsvoorstel voor, waardoor veiling van onroerende zaken via internet mogelijk wordt gemaakt. In de lijn van de voorstellen van de NMa uit 2006 worden veilingen steeds meer regionaal georganiseerd. Ook wordt getracht – door middel van cursussen en bijeenkomsten – zoveel mogelijk kennis over te dragen. Zo organiseert de KNB in januari 2009 wederom een bijeenkomst voor alle veilingnotarissen uit de regio's. Wij zullen de KNB vragen in overleg met de desbetreffende marktpartijen te onderzoeken welke verbetermogelijkheden er verder nog zijn.

5

Sinds de verschillende branche-organisaties van makelaars en van taxateurs, samen met het Contactorgaan Hypothecair Financiers, in 2002 één model taxatierapport hebben ontwikkeld, alsmede het Normblad Taxatierapport financiering woonruimte november 2002, is de kwaliteit van de taxaties in de vastgoedmarkt over het algemeen aanmerkelijk verbeterd. Uitzondering daarop vormen de taxatierapporten die aan het licht kwamen bij het WODC-onderzoek in het kader van fraude met vastgoed. Daarom wordt dezerzijds het initiatief genomen om een overleg te organiseren met de verschillende brancheverenigingen van makelaars en taxateurs om daarmee allereerst te bespreken hoe zij zelf de beroepsbescherming kunnen versterken alvorens wettelijke maatregelen te overwegen. Dit is ook aangekondigd in de brief die wij, mede namens enkele andere bewindslieden, op 3 november 2008 aan de Tweede Kamer stuurden over de aanpak van misbruik en criminaliteit rond vastgoed.

6

Lagere opbrengsten op huizenveilingen zorgen voor hogere verliesdeclaraties van geldgevers bij de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), de uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hogere verliesdeclaraties kunnen zich vertalen in hogere premies voor de gebruikers van het instrument NHG; de kopers van woningen die hypotheekgarantie aanvragen. Om deze reden is het WEW actief in de discussies over het verbeteren van het veilingstelsel. In overleg met de betrokken partijen bij huizenveilingen heeft het WEW diverse initiatieven genomen en aanbevelingen gedaan. Daarnaast biedt het WEW mee op een aantal huizenveilingen, als onderdeel van een bredere aanpak om de oneigenlijke verliezen voor het WEW bij gedwongen verkopen terug te dringen.

Het eerstelijns toezicht op het WEW ligt bij de Raad van Commissarissen. In tweede lijn berust dat toezicht bij de minister voor WWI.