

Executieveilingen van registergoederen 2010

**Analyse van de opbrengsten op executieveilingen en de winsten bij
doorverkoop**



Naam student: Laurens van den Assem

Opdrachtgever: Stichting Notariële Vastgoedveiling Gelderland

Plaats en Datum Uitgave: Ede, 8 januari 2012

© Stichting Notariele Vastgoedveiling Gelderland te Ede, Nederland

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without prior written permission of the title holder.

Samenvatting

De gedwongen verkoop van een woning komt in Nederland de laatste jaren steeds vaker voor. Door de slechte economie hebben eigenwoningbezitters minder reserves om financiële tegenvallers op te vangen en wordt de gedwongen verkoop van een huis steeds vaker onvermijdelijk. De cijfers over executieveilingen van het kadaster illustreren dit: in 2007, het laatste jaar voor de kredietcrisis, vonden er in Nederland ruim 1.800 executieveilingen plaats, in 2011 gingen er ruim 2.800 woningen onder de hamer.

De executieveilingen hebben in de afgelopen maanden veel aandacht gekregen van de media. Dit had vooral te maken met de boetes die de NMa heeft opgelegd aan de veilinghandelaars. De NMa heeft boetes opgelegd aan 14 handelaars die in de periode 2000 tot 2009 illegale prijsafspraken zouden hebben gemaakt en de veilingopbrengst van minimaal 2000 woningen oneerlijk zouden hebben beïnvloed.

Het onderzoek van prof. dr. Dirk Brounen en Paul Rijk MSc over executieveilingen van april 2009 heeft ook de nodige aandacht van de media en de politiek gekregen. In dit onderzoek worden de opbrengsten bij executieveilingen geanalyseerd aan de hand van 290 transacties tussen 2005 en 2008. Het onderzoek concludeert dat de opbrengsten bij executieveilingen substantieel onder de reguliere marktwaarde liggen en wel met een gemiddelde van 37%. Hiervoor worden twee hoofdredenen geformuleerd. De eerste reden is de transactiekosten, deze variëren sterk per veiling en zorgen ervoor dat de reguliere marktwaarde niet gehaald zal worden. De tweede reden is de asymmetrische informatievoorziening, dit gaat dan hoofdzakelijk om de staat van onderhoud. Informatie hierover is op de veiling niet dan wel zeer summier aanwezig en dit zorgt ervoor dat bidders voor vrijwel alle panden een reserve inbouwen voor achterstallig onderhoud.

Dat de maatschappij ook geïnteresseerd is in executieveilingen blijkt wel uit het programma "Uitstel van Executie" op RTL 4. De beeldvorming als gevolg van dit programma over de opbrengst bij een executieveiling is bepaald negatief te noemen, getuige deze quote van de site van het programma: *"Om de wanhopige huizenbezitter voor de genadeloze veilinghamer en enorme financiële schade te behoeden, wordt de hulp ingeschakeld van een makelaar en hypotheekadviseur, een bouwkundige en een professionele budgetcoach"*.

Vreemd genoeg zijn er ondanks alle aandacht die aan executieveilingen gegeven wordt, maar weinig objectieve marktgegevens over executieveilingen te vinden. Meer dan absolute aantallen executieveilingen voor het hele land en per provincie zijn er niet. Dit gebrek aan objectieve data is in deze tijd opmerkelijk, tegenwoordig worden immers bijna alle markten door de bedrijven die erin actief zijn en door onafhankelijke onderzoeksbureaus voortdurend geanalyseerd.

In dit onderzoek zal in de eerste plaats geprobeerd worden deze leemte op te vullen. Dankzij de medewerking van veilingbiljet.nl hebben wij de gegevens van bijna 1.000 executieveilingen over 2010 kunnen onderzoeken. Hierbij is niet alleen gekeken naar de opbrengsten van de veilingen, maar ook naar de opbrengsten bij een eventuele doorverkoop van de woning op de reguliere woningmarkt.

De onderzoeksmethode

Voor het verzamelen van de gegevens over de veilingen en de doorverkopen zijn de akten van veiling en de akten van eventuele doorverkopen opgevraagd bij het kadaster. Wanneer een woning wordt verkocht moet een akte worden opgemaakt door een notaris, in deze akte wordt de verkoop gedocumenteerd. Deze akten vormen de basis voor dit onderzoek.

Dit onderzoek is beperkt tot de veiling van huizen met een WOZ-waarde tot € 1.000.000,-, die zijn geveild naar aanleiding van een hypotheekschuld. Appartementen en bedrijfspanden zijn buiten beschouwing gelaten. Ook zijn de Amsterdamse veilingen buiten beschouwing gelaten. Wegens de krapte op de vastgoedmarkt in Amsterdam is deze niet te vergelijken met de markt in de rest van het land.

Voor de uitvoering van dit onderzoek is het bepalen van de “daadwerkelijke waarde” van een woning van essentieel belang. Aan de betaalde bedragen bij veiling en doorverkoop kunnen immers geen conclusies verbonden worden als er geen objectieve waarde is om ze tegen af te zetten. In dit onderzoek wordt hiervoor gebruikgemaakt van de meest recente WOZ-waarde. Naast het constateren van de betaalde bedragen bij veiling en doorverkoop zijn uit de veilingakten en de gegevens verstrekt door veilingbiljet ook gegevens verzameld over de karakteristieken van de veilingtransacties. Hierbij is onder andere gekeken of een pand ontruimd op de veiling werd aangeboden en of er een mogelijkheid tot bezichting was. Verder is er gekeken of de woning daadwerkelijk onder de hamer is gegaan of dat de bank is ingegaan op een bod dat is uitgebracht in de voorverkoop.

Resultaten

Wat betreft de opbrengst bij veiling is landelijk een waardevermindering van 26% geconstateerd. De beeldvorming dat woningen die via executieveiling verkocht worden substantieel minder opbrengen dan wat ze werkelijk waard zijn wordt dus bevestigd. De uitkomst is echter wel een stuk beter dan we voorafgaand aan het onderzoek verwacht hadden. Zeker gezien het feit dat de WOZ-waarden eerder te hoog dan te laag zullen zijn. De WOZ-waarden die gebruikt zijn in dit onderzoek gaan namelijk uit van de waarde van het huis op 1 januari 2010, als we dit gegeven combineren met de tendens van dalende huizenprijzen als gevolg van de kredietcrisis verwachten we dus dat de gemiddelde huizenprijzen in de loop van 2010 gedaald zullen zijn. Deze veronderstelling wordt ondersteund door de gemiddelde opbrengst bij doorverkoop. Hier constateren we dat de huizen die doorverkocht zijn gemiddeld 91% van de WOZ-waarden opbrengen. Wanneer deze uitkomsten vertaald worden naar het winstpercentage dat veilingkopers hebben gehaald over 2010 komt er een gemiddelde brutowinst van 24,5% uit. Hierbij moet wel worden aangegeven dat dit een geflatteerde uitkomst is. Er wordt geen rekening gehouden met de bijkomende veilingkosten of eventuele investeringen die de veilingkoper heeft gedaan in de woning.

Regionale Verschillen

Dankzij het grote aantal veilingen dat is onderzocht is het ook mogelijk om te kijken of er regionale verschillen in de opbrengsten zitten. Er zijn in Nederland 16 veilingregio's en deze verdeling is ook aangehouden bij het analyseren van de cijfers. Er zitten grote verschillen in zowel de

veilingopbrengsten als de opbrengsten bij doorverkoop per regio. Naast dat Limburg de slechtst presterende regio is in zowel veilingopbrengsten als opbrengsten bij doorverkoop, hebben er ook de meeste veilingen plaatsgevonden. Verder zien we dat de regio's in de Randstad en het midden van Nederland de hoogste gemiddelde opbrengsten realiseren en dat in Limburg, Zeeland en de meest noordelijke provincies de opbrengsten het laagst zijn.

Ontruiming & Bezichtiging

Vanuit het perspectief van de veilingkoper zouden ontruimde huizen aantrekkelijker moeten zijn dan huizen die nog bewoond worden. De kosten voor de ontruiming van een huis dat is gekocht op de veiling zijn voor de kopende partij en dus zijn aan de ontruimde panden minder kosten verbonden. De resultaten laten echter een heel ander beeld zien dan van tevoren verwacht werd. Ontruimde huizen waar geen mogelijkheid tot bezichtiging wordt gegeven vormen de enige groep waarbij er een duidelijk negatief verschil in de opbrengst bij veiling gemeten is. De oorzaak voor deze uitkomst moet waarschijnlijk gezocht worden in het achterstallig onderhoud. De veilingkopers zullen bij leegstaande panden meer achterstallig onderhoud verwachten dan bij bewoonde panden. Wanneer bij de ontruimde panden dan niet de kans gegeven wordt om het pand te bezichtigen heeft dit een negatief effect op de opbrengst. De kosten die gemaakt moeten worden om achterstallig onderhoud te herstellen wegen dus zwaarder bij de veilingkopers dan de eventuele kosten die gemaakt moeten worden om het pand te ontruimen.

Type levering

Tijdens het verzamelen van de data voor dit onderzoek zijn er drie verschillende type leveringen geconstateerd. *De reguliere veiling*, hierbij is de woning daadwerkelijk onder de hamer gegaan. *De onderhandse veiling*, hierbij is de bank of de eigenaar ingegaan op een bod dat is gedaan in de voorverkoop. *De reguliere verkoop*, hier gaat het om leveringen waarbij de hypotheekhouder van een pand een veilingtraject heeft ingezet, maar er door de eigenaar of door de executerende bank in het bezit van een volmacht op de normale manier is verkocht. De reguliere veilingen leveren duidelijk het minste op, slechts 73,2% van de WOZ-waarde. De onderhandse veilingen doen het beter met een gemiddelde van 76,7% van de WOZ-waarde. De reguliere verkopen realiseren een gemiddelde opbrengst van 85,5% van de WOZ-waarde. Bij de reguliere verkopen hebben is er ook gekeken of er aan bekende veilingkopers verkocht werd of aan particuliere kopers die het pand zelf willen betrekken. Hieruit bleek dat particuliere kopers bereid zijn meer te betalen voor een pand. Bij deze transacties lag de gemiddelde opbrengst op 87,9% van de WOZ-waarde, dit ligt dicht in de buurt van de opbrengsten die worden gerealiseerd bij doorverkoop.

De conclusie bij deze uitkomsten is dat het grootste negatieve verschil optreedt wanneer er aan handelaren wordt verkocht in plaats van aan particulieren die de bedoeling hebben het pand zelf te bewonen. Dit is een logische conclusie aangezien er dan geen partij met een winstoogmerk tussen zit.

De Banken

In Nederland zijn er vier grote bankenconcerns actief, elk van hen heeft verschillende sub-labels waaronder zij hypotheeklen verstrekken. We hebben uitgezocht welke sub-label bij welke bank hoort en vervolgens op concernniveau de gemiddelde opbrengst bij veiling bepaald. ABN-Amro en de ING Groep realiseerden in 2010 allebei een gemiddelde opbrengst van 75% van de WOZ-waarde op de executieveilingen, de Rabobank deed het iets slechter met een gemiddelde van 74,2%. SNS Reaal haalde met een gemiddelde opbrengst van 69,2% een aanmerkelijk lagere opbrengst.

Een directe oorzaak voor het slechter presteren van SNS kan niet gegeven worden. Het verschil kan deels verklaard worden door te kijken naar de regio's waar SNS het meest actief is. Hieruit blijkt dat SNS ondervertegenwoordigd is in de drie best presterende regio's (Hollands Midden, Oost-Brabant en Midden -en West-Brabant) en licht oververtegenwoordigd in de slechtst presterende regio Limburg.

Opbrengstontwikkelingen over 2010

Gezien de dalende huizenprijzen op de normale vastgoedmarkt hebben we gekeken of we deze trend ook bij de executieveilingen aantreffen. De opbrengstontwikkelingen lieten bij zowel de opbrengsten bij veiling als de opbrengsten bij doorverkoop een dalende trend zien. Waar in januari nog een gemiddelde opbrengst van 76% van de WOZ-waarde gerealiseerd werd, daalt dit gemiddelde tot 71% in december. De opbrengsten bij doorverkoop brachten in januari gemiddeld 94% van de WOZ-waarde op, het dieptepunt wordt vervolgens bereikt in oktober, waarna in de laatste twee maanden van 2010 een lichte stijging optreedt en het jaar wordt afgesloten met een gemiddelde opbrengst van 91% van de WOZ-waarde.

Er zijn wel enkele oplevingen geconstateerd bij zowel de opbrengsten bij veiling als de opbrengsten bij doorverkoop. De opbrengsten bij doorverkoop laten een opleving zien in de maand mei, terwijl de veilingopbrengsten een opleving laten zien in juli en augustus. We zien vervolgens bij de doorverkoop weer een opleving in de laatste twee maanden van 2010 die bij de executieveilingen niet plaatsvindt. Dit geeft een indicatie dat oplevingen in de opbrengst bij doorverkoop met enige vertraging in een opleving bij de veilingopbrengsten resulteert. De onderzochte periode van één jaar is echter te kort om hier een conclusie aan te verbinden.

Conclusies & Aanbevelingen

Huizen die verkocht worden op een executieveiling brengen aanzienlijk minder op dan op de reguliere markt. Het prijsverschil dat we geconstateerd hebben is wel een stuk kleiner dan we op basis van het eerdere onderzoek en de beeldvorming over executieveilingen verwacht hadden. Hier kunnen verschillende redenen voor zijn. De aanpak van misstanden op de executieveilingen van de NMa zal een merkbaar effect op de veilingopbrengsten hebben gehad en de dalende huizenprijzen zullen ervoor gezorgd hebben dat de veilingkopers op hun winstmarge hebben moeten inleveren. Verder heeft de centralisering van vastgoedveilingen bij de 16 veilingstichtingen er in de afgelopen jaren voor gezorgd dat de veilingen professioneler worden georganiseerd en er meer publiek bij de veilingen aanwezig is.

Verder zien we bij de regionale verschillen in veilingopbrengsten dat de regio's in de Randstad en het midden van Nederland bovengemiddeld scoren en dat in Zeeland, Limburg en de meest noordelijke regio's de veilingopbrengsten het laagst zijn. Uit de analyse over de invloed van ontruiming en bezichtiging op de veilingopbrengst kunnen we opmaken dat vooral bij ontruimde panden het mogelijk maken van een bezichtiging een positieve invloed heeft op de opbrengst.

Er moet pas worden overgaan tot veilen van een woning wanneer alle andere mogelijkheden zijn uitgeput. Hoewel het prijsverschil niet zo groot is als we van tevoren dachten, resulteert een executieveiling nog steeds in een aanmerkelijk lagere opbrengst dan gezien de daadwerkelijke waarde van het pand verwacht mag worden.