

Vergaderjaar 2005–2006

30 076

Interpellatie inzake misstanden bij executieveilingen

Nr. 5

BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 januari 2006

In mijn brief van 15 juni 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 30 076, nr. 4) heb ik u geïnformeerd over de door mij voorgestane aanpak en de daaraan ten grondslag liggende analyse van de problematiek met betrekking tot huizenveilingen en hypotheekfraude. Ik heb aangegeven dat de door diverse partijen ondernomen actie niet altijd voldoende is om de geconstateerde misstanden uit te bannen, in verband waarmee ik aankondigde te zullen aangeven welke aanvullende maatregelen nog getroffen zullen worden.

In de afgelopen maanden is na overleg met de departementen van Economische Zaken, van Financiën en van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en andere instanties zoals de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) een nadere analyse gemaakt van de situatie. Hieruit blijkt dat op vele fronten activiteiten worden ondernomen tegen misstanden bij huizenveilingen en tegen hypotheekfraude.

Samenhang met onrechtmatige bewoning en huisjesmelkerij

Over de ondernomen acties verbandhoudende met de bredere problematiek in achterstandswijken en de daarmee verband houdende problemen rondom het illegale of ongewenste gebruik van woningen bent u reeds uitvoerig geïnformeerd bij brief van de Minister voor Vreemdelingenzaken en Integratie van 22 november 2005 (Kamerstukken II 2005/06, 29 537, nr. 28) en de brief van de Ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van Justitie van 8 november 2005 (Kamerstukken II 2005/06, 30 300 XI, nr. 30). In de grote steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag is een vergaande samenwerking tussen betrokken instanties van de grond gekomen die een gerichte aanpak van de onderhavige problematiek mogelijk heeft gemaakt. In dit verband kan ook worden verwezen naar mijn antwoord van 20 december 2005 op kamervragen over de Haagse aanpak van huisjesmelkers (Kamervragen 2005–2006, nr. 615, Tweede Kamer). Ik beperk mij in deze brief tot

de specifieke problematiek met betrekking tot executieveilingen en hypotheekfraude.

Executieveilingen

Kadaster

Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat in 2003 en in 2004 respectievelijk bijna 900 en circa 1300 woningen op executieveilingen zijn verkocht. In 2005 zijn er circa 1 800 woningen gedwongen geveild.¹ Dit betreft een verdubbeling van het aantal executieverkopen van woningen in de afgelopen twee jaar.

Wanneer nader gekeken wordt naar de executieveilingen die hebben plaatsgevonden in 2004², dan gaat het om 2,4% van het totaal aantal in dat jaar verkochte woningen. In 2004 was de gemiddelde verkoopprijs van de op de executieveilingen verkochte woningen circa € 152 500.³ Op basis van de door het Kadaster verstrekte gegevens is vastgesteld dat het merendeel van deze woningen inmiddels is doorverkocht (circa 80%). Gezien de relatief snelle doorverkoop van deze woningen (gemiddeld was er een periode van iets meer dan 4 maanden tussen de executieveiling en de eerste doorverkoop) is het – zoals eerder aangegeven – aannemelijk dat executieveilingen vooral het domein vormen waarop onroerendgoedhandelaren actief zijn. Gemiddeld was de opbrengst (het verschil in de doorverkoopprijs ten opzichte van de verkoopprijs op de executieveiling) 26%. Gezien de onzekerheden bij een veiling is dit verschil niet bovenmatig. Hogere winsten (een verschil van meer dan 30% bij een doorverkoop binnen een periode van 4 maanden) zijn geconstateerd bij circa 12% van de doorverkochte woningen (circa 110 woningen). Ruim eenderde hiervan betrof panden in Rotterdam en Den Haag. Deze steden maakten ook een relatief groot aandeel (26%) uit van het totaal aantal executieveilingen.

Bevindingen NMa

De NMa heeft oriënterend onderzoek gedaan naar mogelijke kartelvorming door onroerendgoedhandelaren bij executieveilingen van woningen. Hoewel dit onderzoek geen concrete overtredingen van het kartelverbod heeft opgeleverd, zal de NMa de ontwikkelingen bij executieveilingen actief blijven volgen. De NMa constateert wel dat het risico op samenspanning groter wordt als gevolg van een soms gesloten, informele cultuur bij met name de kleinere veilingen. De NMa beveelt dan ook aan om grotere veilingen te organiseren en hieraan zoveel mogelijk publiciteit te geven. Deze maatregelen vergroten de opkomst van (potentiële) bidders. Ook door het meebieden van verkopers (hypotheekverstrekkers) wordt de prijsvorming op een executieveiling beïnvloed. Al dit soort maatregelen vergroten de concurrentie en verkleinen het risico op samenspanning. Voorts adviseert de NMa de veilingen zo transparant mogelijk te organiseren: de regie dient stevig in handen te zijn van een veilingmeester of een notaris, de veilingzaal moet overzichtelijk zijn ingericht en er moet sprake zijn van een goede informatievoorziening met betrekking tot de staat en bewoning van het te veilen pand en de bijkomende kosten. Ik kan mij volledig vinden in deze aanbevelingen van de NMa.

Acties KNB en andere actoren

De door de NMa aanbevolen maatregelen (en meer) zijn ook terug te vinden in de door de KNB opgestelde en in het Notariaat Magazine van mei 2004 gepubliceerde «golden rules». Deze betreffen met name de voorbereidende fase en de veilingzitting. Niet alle regels zijn voor elke

¹ In mijn eerdere brief aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2004/05, 30 076, nr. 4) is anders dan vermeld niet het aantal geveilde woningen maar het totaal aantal onvrijwillige veilingen van onroerend goed (dat is meer dan woningen) opgenomen, respectievelijk in 2002 695, in 2003 967 en in 2004 circa 1500.

² Bron: Kadaster, bestand executieveilingen (jaar 2004) en de daarop betrekking hebbende doorverkopen tot en met september 2005, d.d. 31 oktober 2005.

³ De landelijk gemiddelde verkoopprijs van woningen was in 2004 € 212 729 (Bron: Persbericht Kadaster, 19 januari 2005).

veiling van toepassing, maar zij vormen een kader voor de zorgplicht van de notaris. Het gaat onder meer over de publiciteit (naast het adverteren in de krant bestaan er ook speciale veilingssites), het onderzoek naar en verstrekken van relevante gegevens over de te veilen woningen, de orde en het toezicht tijdens de veiling zelf, alles in het kader van het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst. In vaktijdschriften en op het KNB Intranet wordt regelmatig gewezen op deze regels; daarnaast zijn zij m.i.v. 2006 als richtsnoer opgenomen in het Vademecum regelgeving notariaat. De KNB onderzoekt of het zinvol en mogelijk is bepaalde veilingregels meer dwingend op te leggen in de vorm van beleidsregels of een verordening. In de tussentijd vraagt de KNB met regelmaat aandacht voor het belang van goed georganiseerde, zo mogelijk regionaal georganiseerde, veilingen. Regelmatig verschijnen in de vakliteratuur en op het intranet van de KNB bijdragen over dit onderwerp. De KNB bevordert voorts de vakbekwaamheid in het algemeen en ten aanzien van veilingen en bestrijding van hypotheekfraude in het bijzonder door de aandacht voor dit onderwerp in de beroepsopleiding te intensiveren en door, m.i.v. 2006, regelmatig een verdiepingscursus aan te bieden. Er is onder voorzitterschap van de KNB landelijk overleg gevoerd met veilingnotarissen en veilingorganisaties omtrent de organisatie en het verloop van veilingen met als doel kennis en ervaring met elkaar te delen en daarmee de kwaliteit van een en ander te verhogen. Zowel de opkomst als het enthousiasme voor deze bijeenkomst was groot, een vervolg ligt dan ook in de rede. Overleg tussen de KNB en het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) heeft niet de gewenste meer consumentvriendelijke algemene veilingvoorwaarden en daarmee mogelijk hogere veilingopbrengsten opgeleverd. Een aantal (markt)partijen (met name Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen/WEW, de hypothecair financiers en de makelaardij) onderzoekt momenteel de mogelijkheden om meer consumentvriendelijk te opereren (met garanties), de werkwijze te moderniseren en daarmee de veilingopbrengst te optimaliseren.

In de praktijk bieden de hypothecair financiers nog al eens mee op veilingen hetgeen doorgaans opbrengst verhogend werkt. De KNB is in het kader van kwaliteits- en integriteitsbevordering gestart met het bezoeken van veilingen en zal in het verlengde daarvan zondig aandringen op verbeteringen. Ik deel de mening van de KNB dat, zo daar aanleiding toe bestaat, de tuchtrechter wordt ingeschakeld. Tot slot kan ik u nog mededelen dat ik met de KNB in overleg ben getreden over de reeds gedane suggesties tot wetwijziging met betrekking tot dit onderwerp. Bezien wordt of – en zo ja in hoeverre – deze suggesties nuttig en nodig zijn mede in verband met al hetgeen reeds in gang is gezet.

Hypotheekfraude

Om hypotheekfraude effectief te kunnen aanpakken zijn door de betrokken partijen, naast of in vervolg op de reeds in mijn vorige brief gemelde initiatieven, de volgende acties ondernomen.

De KNB is met het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) en de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) in overleg om tot een goede afbakening te komen van de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de hypothecair financiers en de notarissen op het gebied van hypotheken. Een en ander is vastgelegd in een door de KNB opgesteld (concept) protocol, dat nog afstemming behoeft met het CHF en de SFH. Het is de verwachting dat indien de hypothecair financiers en het notariaat tot goede werkafspraken zullen komen en partijen zich daar vervolgens aan houden, de kans op hypotheekfraude aanzienlijk zal afnemen. Er heeft tussen de KNB en de SFH overleg plaats gevonden om te bezien in hoeverre er sprake is van notarissen die bij herhaling betrokken zijn bij herkenbare hypotheekfraude. Naar aanleiding daarvan is een 15-tal bank-

dossiers door de KNB onderzocht. In een aantal van deze dossiers is de hypothecair financiers geadviseerd een klacht tegen de betrokken notarissen in te dienen teneinde meer inzicht te krijgen in de afwegingen die zijn gemaakt. Dit advies is door de hypothecair financiers in overweging genomen. Met het oog op een goede rechtsvinding en in het belang van het hele notariaat is op aangeven van het Bureau Financieel Toezicht (BFT), de KNB en op verzoek van een mogelijk betrokken notaris in Rotterdam een tuchtrechtelijk onderzoek tegen enkele notarissen gestart naar de mogelijke betrokkenheid bij hypotheekfraude en/of onoirbare A-B-C transacties.

Het CHF onderzoekt of het nuttig en noodzakelijk is om gegevens over hypotheek van particulieren op te nemen in de databank van het Bureau Krediet Registratie (BKR). Dit zou mogelijk hypotheekfraude (verder) kunnen beperken.

De rol en met name de kwaliteit en integriteit van de makelaar/taxateur bij het opstellen van taxatierapporten is een zaak tussen de hypotheekverstrekkers en de makelaar/taxateur en uiteraard van de branche in zijn geheel. Om de kwaliteit van de bemiddeling en taxaties te waarborgen houden brancheorganisaties certificeringsregelingen in stand. De organisatiegraad in deze branche is zeer groot. Ik acht het primair de verantwoordelijkheid van de brancheorganisaties om kwaliteit en integriteit van hun leden te borgen en om misstanden in deze branche te bestrijden. Frauderende makelaars/taxateurs moeten worden aangepakt, bijvoorbeeld door het bijhouden van een zwarte lijst, het royement door de branchevereniging en het doen van aangifte.

De KNB heeft aangegeven ruimte te zien om ook met betrekking tot dit onderwerp de vakbekwaamheid van haar leden te vergroten door in de (permanente) educatie het fraudebewustzijn te verhogen en door publicaties – bijvoorbeeld in vaktijdschriften en op het intranet van de KNB – aandacht aan dit onderwerp te besteden.

Tenslotte heeft het BFT ook een belangrijke rol in deze problematiek. Zo daar aanleiding toe is onderzoekt het BFT, in de uitoefening van zijn taak als toezichthouder inzake de Wet Melding ongebruikelijke transacties, de gang van zaken rond A-B-C transacties en de rol van de notaris daarbij. Dit heeft recentelijk geleid tot het indienen van een aantal tuchtklachten jegens notarissen. Door het BFT wordt niet uitgesloten dat deze onderzoeken ook in de toekomst tot klachten jegens notarissen bij de Kamers van toezicht zullen leiden.

Conclusie

Er is in het afgelopen half jaar veel in gang gezet om huizenveilingen beter te laten verlopen en fraude bij hypotheek te voorkomen. Met name de KNB heeft veel energie gestoken in de bewustwording binnen de beroepsorganisatie en het inzicht verschaffen in de feiten. Hierdoor is overzicht verkregen van de situatie met betrekking tot huizenveilingen en hypotheekfraude.

Er zijn en worden door de KNB en de marktpartijen veel en belangrijke initiatieven ontwikkeld, die er, tezamen met de acties verband houdende met de (bredere) problematiek van het huisjesmelken en het onrechtmatig gebruik van woningen, toe (zullen) leiden dat de niet bonafide handel de wind zoveel mogelijk uit de zeilen wordt gehaald. Het risico op misstanden bij veilingen en hypotheekfraude zal hierdoor worden ingeperkt.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner