

# Nieuwe wet maakt executoriale veiling onroerende zaken transparanter en toegankelijker

December 10, 2014

De executoriale veiling van onroerende zaken, in het bijzonder van woningen, wordt straks transparanter en voor een breder publiek toegankelijk. Het doel is om executoriale veilingen van onroerend goed te verbeteren en de opbrengst daarvan te verhogen. Dit is de strekking van de nieuwe wet die met ingang van 1 januari 2015 in werking zal treden. Deze wet brengt een aantal wijzigingen in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en in het Burgerlijk Wetboek teweeg. Een verhoging van de opbrengst uit executoriale veilingen van onroerende zaken is in het belang van zowel schuldeisers als schuldenaren. Voor schuldeisers die beschikken over een executoriale titel en zich op onroerend goed kunnen verhalen, betekent deze wetswijziging een versnelling en versoepeling van het executieproces.

In Nederland vinden per maand ongeveer 250 executieveilingen van onroerende zaken plaats, en uit de kadastrale gegevens blijkt dat dit aantal maandelijks stijgt. De opbrengst van deze veilingen laat echter te wensen over, aangezien een onroerende zaak op een executoriale veiling gemiddeld 30% minder opbrengt dan bij onderhandse verkoop. Dit verschil wordt onder andere geweten aan het feit dat deze veilingen vaak worden beheerd door handelaren die de prijs in veel gevallen laag houden, aan het ontoegankelijke karakter van de veiling en aan de risico's die de particuliere koper loopt. De drempel om een onroerende zaak op een executoriale veiling te kopen is daardoor voor particulieren erg hoog.

De nieuwe wet, die op 15 oktober 2014 in het Staatsblad is gepubliceerd ([Stb. 2014, 352](#)) en op 1 januari 2015 in werking zal treden, strekt ertoe deze bezwaren op te heffen. De kosten worden beter verdeeld tussen de hypotheekhouder en de veilingkoper en de hypotheekhouder krijgt, als het om woonruimte gaat, de verplichting om in beginsel het huurbeding in te roepen. Ook wordt het bezichtigingsbeding geïntroduceerd: de hypotheekgever en de gebruikers van de woning moeten verplicht meewerken aan bezichtigingen. Verder is de procedure voor de ontruiming vereenvoudigd en werkt de titel tot ontruiming niet alleen tegen de hypotheekgever, maar tegen iedereen die zich zonder recht of titel in de woning bevindt. Eerder schreven wij over dit onderwerp in de [In context van mei 2014](#).

Opmerkelijk in de nieuwe wet is de prominentere rol van het internet. Voortaan zijn een advertentie en aanplakking niet langer verplicht, maar zullen de aankondiging en vermelding van de veilingvoorwaarden op een algemeen toegankelijke website plaatsvinden. Ook kan de executoriale verkoop, uitsluitend of

gelijktijdig, via internet plaatsvinden. Hiermee wordt aangesloten bij bestaande ontwikkelingen: veel informatie over executoriale veilingen wordt immers nu al verspreid via internet en in veel regio's wordt al gewerkt met online biedingen.

Als de nieuwe wet er inderdaad in slaagt om de transparantie en toegankelijkheid van executoriale veilingen te verhogen en daarmee het verschil in opbrengst tussen onderhandse verkoop en executoriale veiling te verkleinen, is dat goed nieuws voor zowel schuldeisers als schuldenaren. De mate van succes zal overigens wel afhangen van de bereidheid van banken om hypothecaire financieringen voor kopers op veilingen adequaat te regelen. Daarnaast zal een goede voorlichting cruciaal zijn.