

Notarissen twijfelen aan huizenveiling

Pleidooi voor verandering

ROTTERDAM ■ Al jaren staan executieveilingen van huizen in een kwaad daglicht. Notarissen die de veilingen leiden, pleiten voor een totaal ander systeem.

DAVID BREMMER

„Het huidige veilingstelsel is verouderd,” zegt notaris Aniel Autar. „In theorie kan iedereen bieden, maar in de praktijk alleen handelaren. Het systeem biedt de mogelijkheden tot allerlei rottigheid, zoals maffia-achtige praktijken en ab-transacties.”

Autar leidt zelf regelmatig openbare veilingen. „Soms weet je: dit huis gaat voor een wel erg lage prijs van de hand. Ik kan dan echter niet zeggen: u moet meer bieden. Ik heb geen bewijs voor achterkamertjespraktijken.”

Notaris Victor van Heeswijk, wiens gelijknamige kantoor 30 procent van de jaarlijks circa 2000 executieveilingen verzorgt, vindt dat Autar de situatie overdrijft. „Er is de afgelopen tien jaar al veel verbeterd, zo bieden banken en de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) tegenwoordig mee op veilingen. De

situatie die de NMa beschrijft, doet zich al jaren niet meer voor. De opbrengsten zijn nu hartstikke goed.”

Toch heeft de Nederlandse Mededingingsautoriteit genoeg bewijs voor misstanden, claimt de concurrentiewaakhond. Eind april maakte de NMa bekend 15 huizenhandelaren op de korrel te hebben. Zij worden verdacht van handjeklap. Een groot aantal andere handelaren wordt in de gaten gehouden.

Ondanks dat Autar en Van Heeswijk het probleem anders inschatten, pleiten de Rotterdamse notarissen beiden voor verandering. Nu is het voor gewone burgers veel te risicant om een huis op een veiling te kopen. Autar: „Je kunt niet kopen onder voorbehoud van een bouwkundig rapport, zodat een huis allerlei gebreken kan hebben. Bovendien krijgen kopers geen zekerheid dat het huis vrij van schulden is.”



Notaris Aniel Autar (m) aan het werk tijdens een openbare veiling van huizen. Het systeem van de executieveilingen staat onder druk, omdat een aantal huizenhandelaren wordt verdacht van handjeklap. FOTO ARIE KIEVIT

Mede hierdoor willen banken een op de veiling gekocht huis vaak niet financieren. „Huizenhandelaren gaan zo met de panden aan de haal. Zij betalen die uit eigen zak.”

Autar en Van Heeswijk willen de koop van een pand dat gedwongen in de verkoop moet, net zo aantrekkelijk maken als de koop van een gewoon pand. Van Heeswijk stelt voor om altijd een bouwkundig rapport te laten maken en de woning deugdelijk te taxeren. Bij de meeste panden kan dat tot 500 euro nauwkeurig. „Zet de prijs vervolgens op bijvoorbeeld 92 procent van de taxatiewaarde en geef de koper als alles klopt een hypotheek met NHG.” Hij wijst erop dat zonder veiling veel kosten worden bespaard. „Veilen kost minstens 8000 euro.

Alleen bij de rechtbank moeten al vier rekestes van dik 550 euro per stuk worden gehaald.”

Het belangrijkste is dat de woning vrij van hypotheek en schulden wordt opgeleverd. „Daar is een wetswijziging voor nodig,” beklemtoont Van Heeswijk. De huidige executieveiling verdwijnt niet, maar is dan een ultiem middel wanneer er met de eigenaar geen land meer te bezeilen valt. „Bijvoorbeeld als iemand veel schuldeisers heeft of in de gevangenis zit en zijn vrouw de hypotheek niet meer kan betalen.”

Autar is het grotendeels met zijn collega eens. „Wie een veilinghuis koopt, koopt te vaak andermans ellende. Een deugdelijke taxatie en bouwkundig rapport zijn essentieel.”

Naast renovatie van het systeem rond de gedwongen verkoop van huizen, pleit Autar ook voor striktere regels rond hypotheek. „Nu kun je de kosten-koper meefinancieren. Neem een huis van een ton. De hypotheek daarop wordt 115.000 euro, de executiewaarde is echter slechts 80.000 euro. Dat is een gat van een kleine 40 mille. Dat is de schade voor de bank, eigenaar en NHG als het misgaat.”

In het onlangs door minister Opstelten (Justitie) gepresenteerde wetsvoorstel om woningen via internet te veilen, zien de notarissen weinig: „Totaal niet transparant. Het maakt het juist veel makkelijker voor huizenhandelaren om onder één hoedje te spelen met elkaar.”