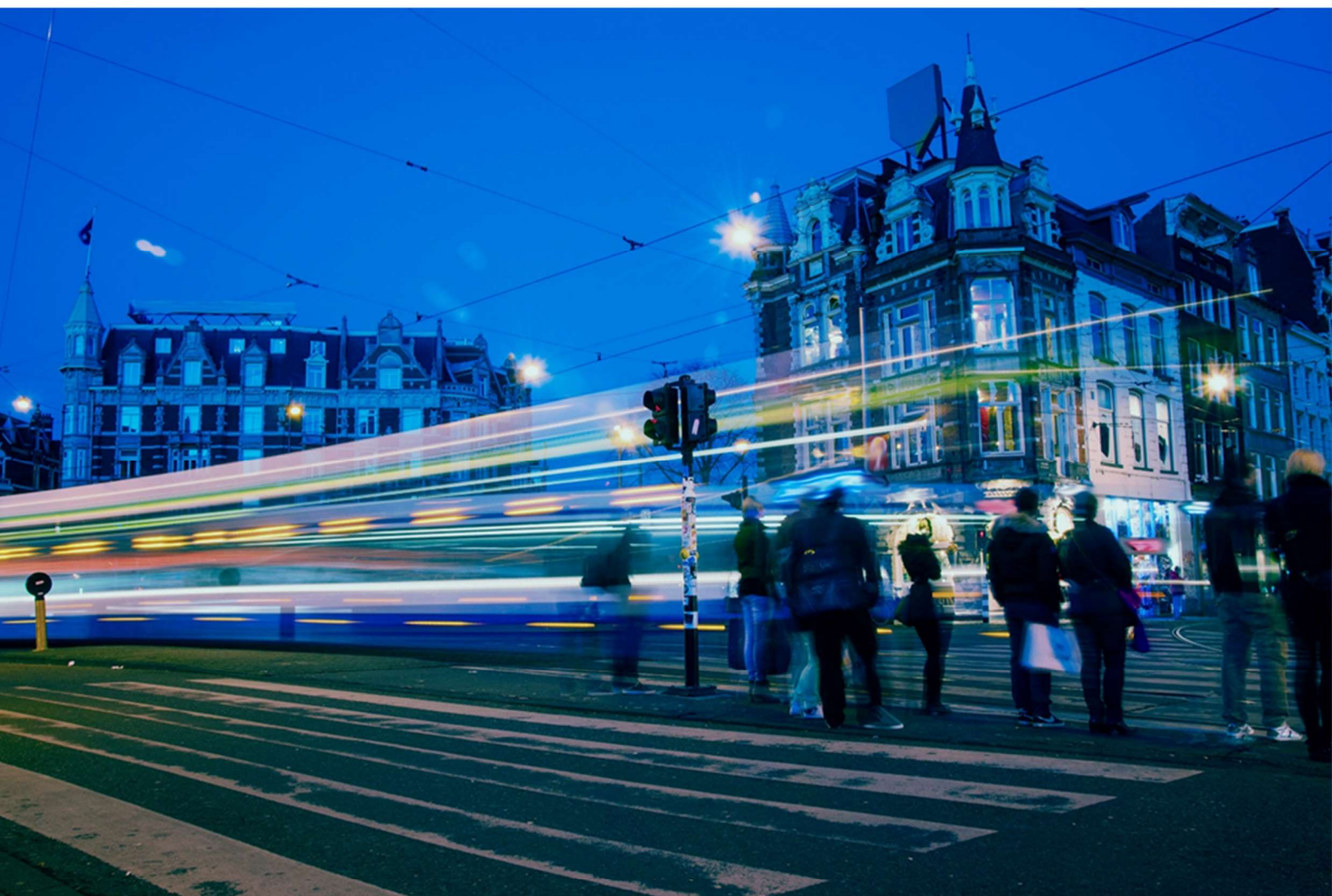


OPENBARE VERKOOP.nl



EVALUATIE OPENBARE VERKOOP 2022

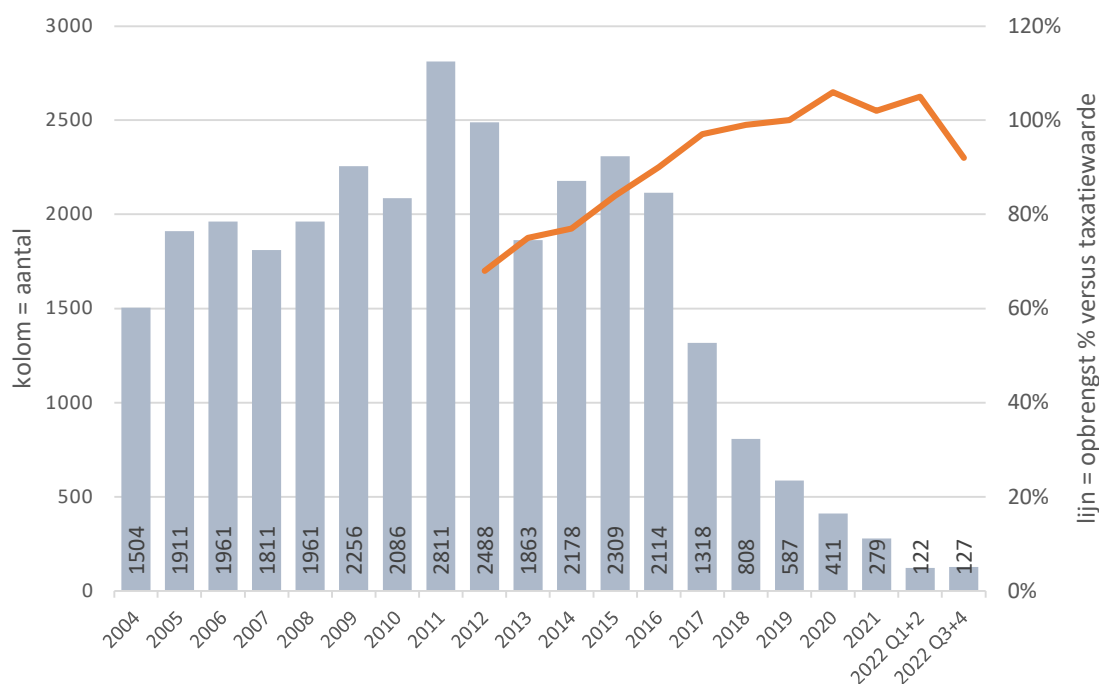
Samenvatting

In 2022 werd opnieuw een laag aantal woningen¹ executoriaal verkocht. De dalende ontwikkeling is al jaren zichtbaar. De veilingopbrengsten daarentegen bleven hoog. Waar in de piekperiode rond 2011 sprake was van een ruime “discount” – er werd royaal beneden de marktwaarde verkocht – bleek dat in de voorbije jaren met een sterk stijgende woningmarkt geen sprake meer was van deze discount.

Bij inzoomen op de jaarcijfers blijkt dat in de tweede helft van het verslagjaar de opbrengst aanzienlijk daalde ten opzichte van de taxatiewaarde. In de eerste helft was de opbrengst gemiddeld 105%, in de tweede helft 92%. Halverwege het verslagjaar keert duidelijk de markt.

Ontwikkeling veilingvolume en veilingopbrengst

Het Kadaster registreerde 249 executieveilingen in 2022. Dit is opnieuw een daling ten opzichte van het voorgaand jaar. De gang van zaken is goed zichtbaar in onderstaande grafiek. Hierin is naast het aantal objecten ook de gemiddelde veilingopbrengst van dat jaar opgenomen.



Bron: [website Kadaster](#) (aantallen) en *Openbare Verkoop* (opbrengsten)

Veilingen via internet

Werden er in 2019 voor het eerst meer dan de helft van de objecten verkocht via het internet, in 2022 veranderde twee derde van eigenaar door een bod via internet. Dit percentage is ongetwijfeld beïnvloed door de tijdelijke sluiting van veilingzalen vanwege Corona. Duidelijk is wel

¹ De openbare verkoop van registergoederen betreft doorgaans de executoriale verkoop (“veiling”) van een woonhuis, maar ook andere registergoederen worden geveild. Zoals commercieel vastgoed (BOG), grond (-posities) en zakelijke rechten van bijvoorbeeld appartement, (erf-) pacht en opstal.

dat nog steeds een aanzienlijke hoeveelheid woningen via de zogenaamde hybride veiling wordt verkocht. Hier kunnen biedingen via zowel de zaal als via het internet worden uitgebracht.

Openbare verkoop in cijfers

Het verslagjaar laat zich als volgt kenmerken. Als bijlagen zijn de belangrijkste cijfers in tabelvorm opgenomen, afgezet tegen voorgaande jaren.

1. Via Openbare Verkoop werden in 61 veilingzittingen 176 objecten geveild.
2. De objecten werden geveild in 29 **hybride** veiling zittingen (zaal en internet), 16 zittingen verliepen via de **Internet-only Live** veiling² en 16 via **Internet-only Timed** veiling.
3. De totale verkoopopbrengst was ruim € 55 miljoen.
4. Op basis van het aantal in onze systemen ingevoerde dossiers was een duidelijke daling te zien: 458 in 2021 tegen 272 in 2022. Een deel van de voor veiling ingevoerde dossiers werd uitgesteld of haalde de veiling niet. Bijvoorbeeld door een onderhandse (executoriale) verkoop of doordat de debiteur en de executant tot een regeling kwamen.
5. Uiteindelijk werd twee derde van alle objecten verkocht via internet. Dit percentage ontwikkelde de afgelopen jaren als volgt: 9% (2012), 15% (2013), 20% (2014), 28% (2015), 35% (2016), 39% (2017), 47% (2018), 51% (2019), 78% (2020), 85% (2021) en 68,2% (2022).
6. De veilingobjecten worden gepubliceerd op de websites **www.openbareverkoop.nl** en **www.veilingbiljet.nl** en zijn in totaal door ruim 188.000 unieke bezoekers bekeken.
7. Als een object voldoet aan de minimale kenmerken voor publicatie NVM³, wordt het ook op Funda geplaatst. Door het grote bereik van Funda wordt een object hier gemiddeld 2,5 keer zo veel bekeken als op de voornoemde veilingwebsites.
8. De afslagfase van een object werd bij 68% van alle veilingen afgesloten met een internetbieder als winnaar. In de daaraan voorgaande inzetfase werd 68% van de veilingen afgesloten met een hoogste bod van een internetbieder.
9. Het aantal objecten per zitting bedroeg gemiddeld 2,6 tegen 2,5 in het voorgaand jaar.
10. Per zitting waren er gemiddeld 20 internetbidders ingelogd.
11. Het gemiddeld aantal unieke internetbidders dat een bod uitbracht op een internet-only veiling is 4, tegen 8 in 2021, 13 in 2020 en 8,5 in 2019⁴. Bij vele veilingen met één object is deze daling logisch.
12. In 2022 hebben 245 nieuwe internetbidders zich via de notaris geregistreerd. Na aftrek van vertrokken bidders staan er thans 4.665 internetbidders geregistreerd.

Goede opbrengsten

Op basis van een analyse van de cijfers over de afgelopen jaren blijkt de “discount” tussen veilingopbrengst en vrije verkoopwaarde veel beperkter dan in de periode voor invoering van het internetbieden. Eerder onderzoek⁵ over de periode 2006 – 2011 wees op een discount van ruim

² De veilingvorm Internet-only Live werkt zonder zaal, maar wel met een live veilingmeester. De doorlooptijden van deze veiling zijn vergelijkbaar met die van de hybride veiling en objecten worden ook hier achter elkaar (sequentieel) geveild. Internet-only Timed werkt met een veilingklok.

³ In de praktijk voldoen objecten in minder dan de helft van de gevallen aan de door de NVM gestelde criteria voor publicatie, door ontbrekende kenmerken zoals onder andere grond- en woonoppervlakten, inhoud en het aantal kamers.

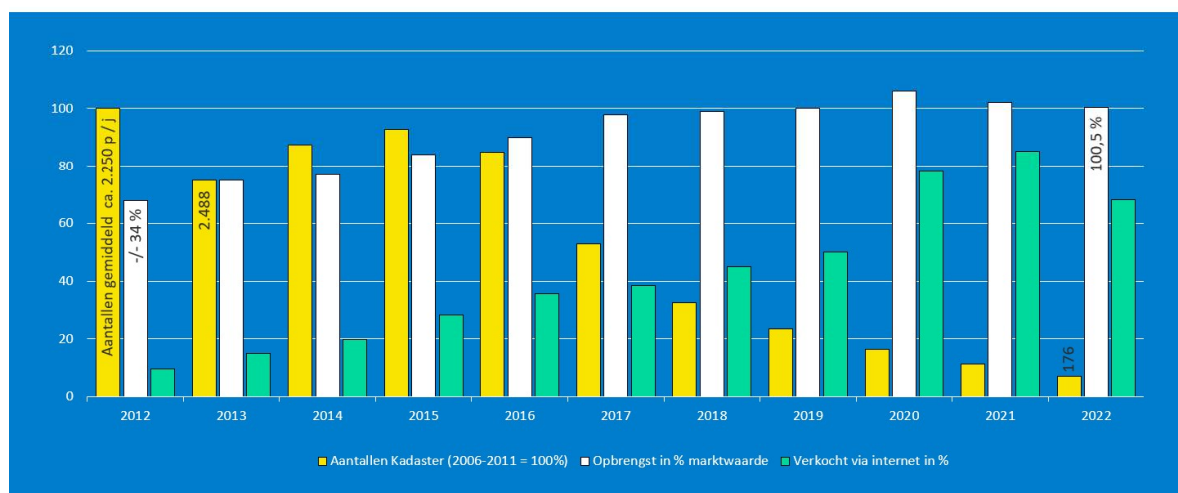
⁴ Een internetbieder logt in per zitting en kan gedurende die zitting op meerdere objecten bieden.

⁵ http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen_2012.pdf

dertig procent. De opbrengst is dan slechts zeventig procent van de marktwaarde die geldt voor een object vrij van huur en gebruik en te koop onder “optimale” omstandigheden (bijvoorbeeld vrij te bezichtigen). Mede door verbeteringen⁶ in het proces van de openbare verkoop daalde deze discount als volgt: 32% (2012), 25% (2013), 23% (2014), 16% (2015), 10% (2016), 3% (2017), 1% (2018), 0% (2019), -6% (2020) en -2% (2021).

De veilingopbrengsten zijn in het verslagjaar opnieuw afgezet tegen marktwaarden uit gevalideerde taxatierapporten, er is een gemiddelde discount van 0,5%. In de eerste helft van 2022 zijn 46 kavels boven de getaxeerde marktwaarde verkocht, de opbrengst bedroeg gemiddeld 104,9% (geen discount, maar een premie van 4,9%). In de tweede helft van 2022 daalde dit percentage bij 32 kavels naar 91,8%⁷ en was er een discount van 8,2%. Op de veiling zijn de prijsontwikkelingen snel merkbaar.

OPENBARE VERKOOP.nl



De grafiek toont (in geel) de ontwikkelingen in respectievelijk het aantal executieveilingen volgens het Kadaster waarbij 2012 = 2.488 = 100%, (in wit) de opbrengst als percentage van de getaxeerde marktwaarde en (in groen) het percentage dat verkocht werd via internet.

Ten aanzien van de cijfers over de discount geldt overigens de volgende nuancering.

- ✓ In 2022 waren van 78 geveilde objecten gevalideerde taxaties beschikbaar.
- ✓ De cijfers zijn niet gecorrigeerd voor de waardepeildatum. Omdat de veilingopbrengst op een bepaalde datum wordt afgezet tegen de getaxeerde waarde uit een gevalideerd taxatierapport van een eerdere datum⁷, zou dat wel zuiver zijn. Door de jaren zijn de gepresenteerde cijfers daarvoor nooit gecorrigeerd, om die reden is dat in 2022 wederom ook niet gedaan.

⁶ Noemenswaardig zijn de regionalisering en clustering van veilingen, meer publiciteit, meer aandacht voor (informatievoorziening en bezichtiging) van objecten en de invoer van het bieden via internet.

⁷ De metingen zijn verricht over 78 kavels (ruim een derde deel van de geveilde kavels). Hierbij geldt een waardepeildatum van gemiddeld 146 dagen voor de veilingdatum.

Achter een executieveiling gaat doorgaans onheil en/of ongeluk schuil. Het historische gegeven dat woningen daarbij op een veiling minder opbrengen maakte het imago van de veiling negatief. Toch is dat laatste niet meer logisch: de veiling blijkt voor wat betreft de verkoopopbrengst (die ten goede komt aan debiteur en financier) een goed instrument om in te zetten bij een openbare (gedwongen) verkoop.

Bezoek aan de veiling

Ten aanzien van het aantal bezoekers en bidders gelden de volgende cijfers.

Bezoekers	
Totaal website pageviews, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	956.491
Totaal website bezoekers, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	186.957
Bidders	
Gemiddeld aantal unieke <u>internet</u> bidders ingelogd per zitting	20
Gemiddeld aantal biedingen per object (alle veilingen)	33

Kwaliteitszorg en informatiebeveiliging

Het platform (Veilingbeheersysteem) is voor wat betreft vertrouwelijke informatie alleen toegankelijk voor het Nederlandse notariaat. In het verleden zijn certificeringstrajecten doorlopen voor ISO 27001, de reguliere (herhalings-) audits zijn in 2022 succesvol verlopen.

Beschikbaarheid, betrouwbaarheid en integriteit

Meldingen van betrokkenen bij de veiling worden geregistreerd, tenzij het begripsvragen betreft. Bij geconstateerde problemen kon steeds tijdig worden gehandeld vanuit de veilingorganisatie, zodat werd voorkomen dat de veiling vertraging opliep. Er was geen sprake van uitval (downtime) van systemen, leidend tot problemen. Voorts zijn er géén storingen opgetreden in termen van betrouwbaarheid (bijvoorbeeld datalekken) of integriteit (onjuiste informatie).

Meldingen en incidenten

Er zijn in het verslagjaar 7 meldingen geregistreerd.

Soort incident ↓ en aantal meldingen →	2020	2021	2022
Storing bieding software	3	1	3
Storing biedkamer	1		
Storing datacentrum	2		
Storing met betrekking tot de inlogprocedure	1	2	
Storing veilinglocatie (lokale infrastructuur)			
Niet conform protocol gehandeld (menselijk falen)	1	1	1
Storing lokale software	1	1	3
Verzoek van notaris om video-opname (dossiervorming)	2	1	
Internetborgstelling en/of deelnameperiode vergoedingen	1	3	
Totaal aan meldingen	12	9	7

Over het feitenrelaas, video's en logboekgegevens

De notaris kan belangrijke onderdelen van het digitale proces tijdens de veiling volgen, maar wenst soms nadere inzage. Bijvoorbeeld als er twijfels zijn gerezen over het verloop van de veiling. Op verzoek van de notaris wordt een feitenrelaas opgesteld. In beginsel dient dit relaas als

verantwoording richting de veiland notaris over het functioneren van de systemen. Het relaas gaat vrijwel altijd vergezeld van een video-opname en logboekgegevens vanuit de systemen.

Publiciteit

Publicatie van de geveilde objecten geschiedt onder één merk: **Openbare Verkoop** via de gelijknamige website www.openbareverkoop.nl. Op de website www.veilingbiljet.nl (van oudsher bekend) vindt automatisch doorplaatsing plaats, hierdoor is er een groot bereik onder vaste kopers. Als niche-websites blijft het aantal bezoekers relatief beperkt. Daarom wordt voor elk object een vermelding op de woningwebsite Funda verzorgd.

Het veilinghuis Openbare Verkoop

Het Veilinghuis Openbare Verkoop verzorgt de verkoop van onroerende zaken. Van huizen, commercieel vastgoed en grond (-posities). En zakelijke rechten, van bijvoorbeeld appartement, (erf-) pacht en opstal.

Gedwongen

Voor gedwongen verkopen staat Openbare Verkoop ten dienste van het Nederlandse notariaat. Achter de schermen wordt de ontwikkeling van het ICT-platform verzorgd. Voor het publiek wordt informatie verzorgd via de websites www.openbareverkoop.nl en www.veilingbiljet.nl.

Vrijwillig

De vrijwillige veilingen worden verzorgd voor het notariaat, de makelaardij, voor (regionaal werkende) veilingorganisaties en voor (semi-) publieke instanties. Er is ondersteuning vanuit het platform, met (private-label) websites en via Funda (wonen en in-business).

Verkoopvormen

Naast de hybride veilingen, waarbij zowel via de zaal als via het internet wordt geboden, worden internet-only veilingen verzorgd. Deze zijn er in twee varianten, live (met veilingmeester) en timed (volledig geautomatiseerd). De vrijwillige openbare verkoop wordt (ook) ondersteund via de verkoop bij inschrijving. Het ICT-platform vervangt de alom bekende “gesloten enveloppen”. Deze dienst wordt ingezet voor onder andere woningcorporaties, het notariaat en de makelaardij.

Stichting Openbare Verkoop

De stichting fungeerde vanaf 2011 als contractspartij tussen het platform en de regionale organisaties. Ze bouwde mee aan het landelijk netwerk van veilingorganisaties en droeg bij aan de uniformering. De stichting behoudt in haar huidige vorm met het notariaat haar toezichthoudende rol bij de registratie van bieders en informatiebeveiliging rondom toevertrouwde data en ook op de continuïteit van de ICT-systemen.

Baarn, 26 januari 2023

Openbare Verkoop Exploitiemaatschappij

Meer informatie: Jan van den Dungen
(088) 668 28 15 of (06) 53 41 00 71

Statistieken internetbieden per jaar	Totaal 2022	Totaal 2021	Totaal 2020	Totaal 2019	Totaal 2018	Totaal 2017	Totaal 2016	Totaal 2015	Totaal 2014	Totaal 2013
Aantal zittingen	61	67	61	77	89	142	186	184	172	125
Aantal objecten onder de hamer	176	169	218	409	606	1.036	1.859	2.191	1.819	1.288
Aantal executievelingen Nederland (Kadaster)	220	279	411	574	808	1.318	2.114	2.309	2.178	1.863
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieter	25 miljoen	7 miljoen	9 miljoen	52 miljoen	100 miljoen	115 miljoen	167 miljoen	223 miljoen	194 miljoen	182 miljoen
Opbrengst met hoogste bod door internetbieter	30 miljoen	39 miljoen	46 miljoen	45 miljoen	47 miljoen	67 miljoen	93 miljoen	85 miljoen	47 miljoen	24 miljoen
Totale opbrengst	55 miljoen	45 miljoen	55 miljoen	97 miljoen	148 miljoen	180 miljoen	260 miljoen	309 miljoen	240 miljoen	206 miljoen
% opbrengst met hoogste bod internet ten opzichte van totaal	54,3%	86,7%	83,6%	46,3%	31,8%	37,2%	35,5%	28,2%	19,7%	11,7%
% aantal met hoogste bod internet ten opzichte van totaal	68,2%	87,6%	76,6%	49,6%	44,1%	38,6%	34,9%	28,4%	19,7%	15,1%
Gemiddeld aantal personen in de zaal (kijkers en bidders)	nvt*	nvt*	29	42	59	67	84	94	nvt*	nvt*
Gemiddeld aantal kijkers ingelogd per zitting	nvt*	nvt*	nvt*	60	69	109	100	56	42	48
Gemiddeld aantal unieke bidders ingelogd per zitting	20	32	37	27	31	33	33	27	17	17
Gemiddeld aantal unieke internetbidders geboden per zitting	4	8	13	8	15	16	18	15	10	9
Gemiddeld aantal geaccepteerde zaalbiedingen per zitting	13	nvt*	35	70	130	142	211	304	378	752
Gemiddeld aantal geaccepteerde internetbiedingen / zitting	80	58	85	64	125	127	152	173	99	79
Gemiddeld totaal aantal biedingen per object	33	25	34	26	38	37	37	40	45	80
# objecten ingezet door zaalbieter	56	12	40	191	286	547	1.071	1.421	1.335	1.036
# objecten afgemijnd door zaalbieter	23	13	38	130	193	422	868	1.121	1.637	1.186
# objecten met hoogste bod door zaalbieter	41	19	46	193	297	636	1.178	1.582	1.461	1.094
# objecten ingezet door internetbieter	120	157	178	218	320	509	788	770	484	252
# objecten afgemijnd door internetbieter	60	75	86	99	126	197	339	327	182	102
# objecten met hoogste bod door internetbieter	120	148	167	203	267	400	649	622	358	194

nvt* = geen meetgegevens

OPENBARE
VERKOOP.nl



Meer informatie?

Bent u geïnteresseerd in onze dienstverlening?

Neem gerust contact met ons op.

info@openbareverkoop.nl of +31 88 668 28 15