

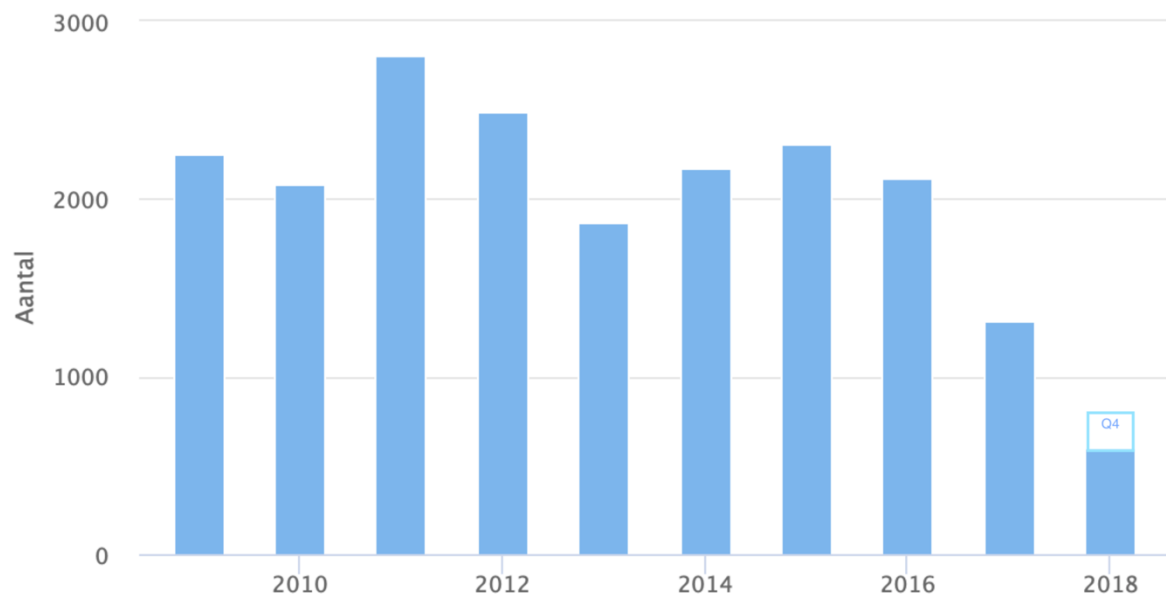
OPENBARE VERKOOP.nl



EVALUATIE OPENBARE VERKOOP 2018

Bijzondere gebeurtenissen

- Het Kadaster registreerde 599 executieveilingen tot en met het derde kwartaal van 2018. Een forse daling ten opzichte van het voorgaand jaar. Ook in 2017 was al sprake van een forse daling. In historisch perspectief is het aantal executieveilingen momenteel erg laag.



Bron: <https://zakelijk.kadaster.nl/executieveilingen>

- De meeste verkopen verliepen via de hybride veiling, hierbij kan zowel via de zaal als het internet worden geboden. Via Openbare Verkoop werden in 80 hybride veilingzittingen ruim 500 objecten geveild.
- 9 zittingen verliepen via de **live** internet-only veiling¹. De doorlooptijden van deze veiling zijn vergelijkbaar met die van de hybride. De resultaten voldeden aan de verwachting en de opbrengsten waren vrijwel gelijk aan de hybride veiling.

Operationele gang van zaken

In de bijlagen zijn de belangrijkste cijfers in tabelvorm opgenomen, afgezet tegenover voorgaande jaren. In het kort laat het verslagjaar zich als volgt kenmerken.

1. De totale verkoopopbrengst was € 147,7 miljoen.
2. Er kon op 89 veilingzittingen met in totaal 564 objecten geboden worden. Dit is een daling van het aantal daadwerkelijk geveilde objecten van 46% t.o.v. 2017.
3. Op basis van het aantal in het Veilingbeheersysteem ingevoerde dossiers was de daling 51% (1.827 in 2017 tegen 869 in 2018). Een deel van de voor veiling aangekondigde objecten

¹ Ook bestaat de zogenaamde **timed**-internet-only veiling waarin na elk bod een tijdspanne wordt gewacht. Deze vorm wordt veel gebruikt bij roerende zaak veilingen. In de **live**-internet-only veiling bieden kopers gelijktijdig tegen elkaar op. Ook veilinghuizen als Christie's en Sotheby's maken hiervan gebruik voor hun (duurdere) kunst.

- wordt uitgesteld of haalt de veiling niet. Bijvoorbeeld door een onderhandse (executoriale) verkoop of doordat de debiteur en de executant tot een regeling komen.
4. Uiteindelijk werd 47,3% van alle objecten verkocht via internet. Dit percentage steeg de afgelopen jaren als volgt: 9% (2012), 15% (2013), 20% (2014), 28% (2015), 35% (2016), 39% (2017) en 47% (2018)².
 5. De afslagfase van een object werd dus bij 47% van de veilingen afgesloten met een internetbieder als winnaar. In de daaraan voorgaande inzetfase werd 57% van de veilingen afgesloten met een internetbieder als laatste/hogste.
 6. Per zitting waren er gemiddeld 69 kijkers online en 31 unieke internetbieders ingelogd, waarvan er gemiddeld 15 daadwerkelijk hebben geboden.
 7. De internet-only zittingen kenden lagere aantallen objecten per zitting dan de hybride veiling en ook lagere bezoekersaantallen.
 8. Het gemiddeld aantal unieke internetbieders dat een bod uitbracht op een hybride veiling is vergelijkbaar met dat op de internet-only veiling.
 9. In 2018 bezochten 13.600 bezoekers een veiling. Het grootste gedeelte van de bezoekers (8.900) kijkt en biedt via internet. Zij kochten 47% van het aanbod. De zaalbezoekers, kijkers en kopers, zijn beperkter in aantal (4.700) maar kochten 53% van het aanbod.
 10. Vanaf de start van het internetbieden zijn er ruim zeven duizend internetbieders aangemeld. Daarvan zijn er 3.300 als actief geregistreerd in het systeem, waarvan er gemiddeld ruim 600 een (doorlopende) internetborg hebben gestort bij de notaris.

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

Bezoekers en biedingen	2018
Totaal website pageviews, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	2.957.600
Totaal website bezoekers, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	348.407
Totaal aantal bezoekers op een veiling	13.600
- totaal aantal zaalbezoekers (bij 80 hybride zittingen)	4.700
- totaal aantal internetbezoekers (bij 80 hybride en 9 internet-only zittingen)	8.900
Totaal aantal biedingen via de zaal (alle veilingen)	11.600
Totaal aantal biedingen via internet (alle veilingen)	11.100
Gemiddeld aantal biedingen per object (alle veilingen)	40
(hybride veiling) Gemiddeld aantal unieke <u>internetbieders</u> ingelogd per zitting	31
(hybride veiling) Gemiddeld aantal unieke <u>internetbieders</u> geboden per zitting	15
(I/O-live veiling) Gemiddeld aantal unieke internetbieders ingelogd per zitting	23
(I/O-live veiling) Gemiddeld aantal unieke internetbieders geboden per zitting	13
(I/O-live veiling) Gemiddeld aantal unieke internetbieders geboden object	7

Goede opbrengsten

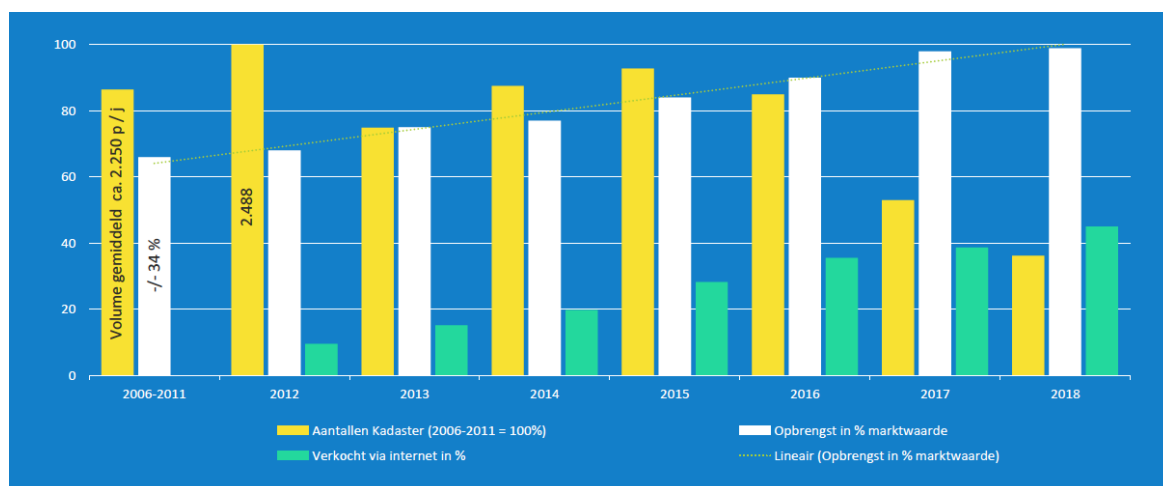
Op basis van een analyse van de cijfers over de afgelopen jaren blijkt de “discount” tussen veilingopbrengst en vrije verkoopwaarde veel beperkter dan in de periode voor invoering van het internetbieden. Eerder onderzoek³ over de periode 2006 – 2011 wees op een discount van ruim dertig procent. De afgelopen jaren daalde deze als volgt: 32% (2012), 25% (2013), 23% (2014), 16% (2015), 10% (2016) en 3% (2017).

² Beschouwen we alleen de hybride veilingen, dan is het percentage in 2018 iets lager, namelijk 45%.

³ http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen_2012.pdf

De veilingopbrengsten in het verslagjaar zijn opnieuw afgezet tegen marktwaarden uit gevalideerde taxatierapporten. Hieruit blijkt dat er gemiddeld genomen sprake is van een discount van 1%. Anders gezegd, de gemiddelde opbrengsten zijn vrijwel gelijk aan de gemiddelde vrije verkoopwaarden. Hierbij geldt dat appartementen en woningen in het lagere prijssegment op de veiling in vrijwel alle gevallen boven de marktwaarde worden verkocht.

Het is positief en tegelijk bijzonder dat veilingobjecten voor deze hoge prijzen worden verkocht. Voor een deel heeft dat te maken met de “krapte” op de markt: er zijn minder woningen beschikbaar, de rente is laag en de huizenprijzen zitten nog steeds in de lift. Maar we constateren een effectieve marktwerking en verwachten dat het verdwijnen van de discount ook is veroorzaakt door de toevoeging van het bieden via internet.



Grafiek: ontwikkeling landelijk volume (Kadaster), opbrengst en verkocht via internet

Bovenstaande grafiek toont (in geel) de ontwikkelingen in respectievelijk het aantal executie-veilingen volgens 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. De stippellijn toont een fraaie stijging van de opbrengst na introductie van het internetbieden in 2012.

Kwaliteitszorg en informatiebeveiliging

In het verleden zijn certificeringstrajecten doorlopen voor ISO-certificering 9001 en 27001, de (herhalings-) audits op deze normen zijn in het verslagjaar positief verlopen.

Beschikbaarheid, vertrouwelijkheid en integriteit

Meldingen van betrokkenen bij de veiling worden geregistreerd, tenzij het begripvragen betreft die direct worden beantwoord. Bij de meeste meldingen was sprake van vragen of klachten. In de andere gevallen was sprake van verminderde beschikbaarheid van dienstverlening. Het betreft 5 gevallen waarbij de veiling enige vertraging opliep (downtime).

- Twee storingen in het datacentrum leidden tot verminderde beschikbaarheid van websites.
- Eénmaal leidde een storing in de vaste internetverbinding op de veilinglocatie tot het onderbreken van een veiling. Het noodscenario, waarbij gebruik kan worden gemaakt van een

mobiele router voorzien van 4G-internet waarop alle systeemplaptops kunnen worden aangesloten, functioneert goed.

- Driemaal is niet conform protocol gehandeld, met één keer downtime als gevolg. Ten aanzien van deze meldingen, veroorzaakt door menselijk falen, zijn maatregelen getroffen om herhaling te voorkomen.

Er is géén storing opgetreden in termen van vertrouwelijkheid (bijvoorbeeld datalekken) of integriteit (onjuiste informatie).

Meldingen en incidenten

Er zijn in het verslagjaar 27 meldingen geregistreerd, ten opzichte van 28 in 2017. In 11 gevallen is de veilend notaris geïnformeerd via een zogenaamd feitenrelaas, vergezeld van het biedlogboek en een video-opname. In de navolgende tabel is een overzicht van de meldingen van 2018 opgenomen.

Oorzaak	# meldingen	Feiten relaas	Downtime < 15 min	Downtime > 15 min
Storing bieding software	2	2	0	1
Storing biedkamer	1	1	1	0
Storing datacentrum	2	2	1	0
Storing veilinglocatie (lokale infrastructuur)	1	1	1	0
Niet conform protocol gehandeld (menselijk falen)	3	3	1	0
Vragen van notaris om video (dossiervorming)	7	0	0	0
Internetborgstelling (bijvoorbeeld opgeheven rekeningen)	6	0	0	0
Overige meldingen (meestal klachten van bieders)	5	2	0	0
Totaal aan meldingen	27	11	4	1

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

Publiciteit

Vanuit zowel het notariaat als de politiek is kritiek geuit op de versnippering in publicatiekanalen voor de aankondiging van de veiling. Twee jaar geleden is een start gemaakt met de uitvoering van het Plan Openbare Verkoop. Publicatie geschiedt hierdoor onder één merk: **Openbare Verkoop** via de gelijknamige website www.openbareverkoop.nl. In combinatie met de website www.veilingbiljet.nl, waar automatisch doorplaatsing op plaatsvindt, is er een groot bereik. Ten aanzien van de publiciteit wordt steeds meer "op maat" gewerkt. Waar voor het ene object een plaatsing op de landelijke website voldoende is, moet er voor het andere object meer publiciteit worden verzorgd.

Last but not least, de inzet van woningwebsite Funda. Een plaatsing van het object op de grootste woningwebsite van het land levert extra bezoekers. De hypothecaire financiers zijn enthousiast over de aanpak, Volksbank en ABN Amro stellen plaatsing inmiddels verplicht.

Stichting Openbare Verkoop

De stichting Openbare Verkoop onderging in het verslagjaar een naamswijziging. Hiertoe werd besloten in het verlengde van de invoering van het Plan Openbare Verkoop zoals voornoemd. Alle communicatie verloopt (of gaat binnenkort verlopen) via de kanalen van het geautomatiseerd platform van Openbareverkoop.nl. De naam NIIV verdwijnt uit beeld.

De stichting fungeert 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. Ze speelde een rol bij de opzet van het platform. En bij het waarborgen van continuïteit door het afdwingen van ISO-certificering en een Escrow op de software. Nu de veilingen steeds meer digitaal plaatsvinden oriënteert de stichting zich op haar taken en positie. Vooral nog ziet het bestuur een voor haar blijvende rol bij de registratie van bieders, bewaking van door bieders gesteld borgsommen en informatiebeveiliging rondom toevertrouwde data. Het platform is voor wat betreft vertrouwelijke informatie overigens alleen toegankelijk voor het Nederlandse notariaat.

Als de regionale veilingorganisaties dit wensen, kan de stichting een rol spelen in de organisatie van de hybride veiling. Door de organisatie van zaal en veilingmeester vanuit een centraal punt te regelen, kan enig schaalvoordeel en (tarief-) uniformiteit worden bereikt.

Administratie van borgsommen

Internetbieders die op de veiling willen meebieden, stortten een zogenaamde internetborg bij de Stichting Beheer Internetborg NIIV. In 2018 zijn deze borgsommen ondergebracht op een derdengelden rekening van een notaris, onder de gelijktijdige aanpassingen van de registratieverklaring op basis waarvan bieders hun borgsom hebben gestort. Per ultimo 2018 houdt de borgnotaris borggelden onder zich ter hoogte van zo'n vijf miljoen euro voor 616 bieders.

ONTWIKKELINGEN 2019

De hypothecair financiers en NHG zijn momenteel druk bezig met onderzoek en oriëntatie op het veilingproces van de toekomst. Uitgangspunten daarbij zijn maximale opbrengst en toekomstbestendigheid. Rond de zomer worden de uitkomsten daarvan verwacht. Deze zijn bepalend voor de verschillende methoden van veilen.

Uitbreiding veilingvormen

U kent reeds de twee veilingvormen die we momenteel bieden: de hybride veiling, met zaal via de regio's, en de live internet-only veiling die we in 2017 zijn gestart in samenwerking met De Volksbank. De hypothecair financiers en NHG oriënteren zich momenteel op uitbreiding met een zogenaamde timed internet-only veiling. Hierbij verloopt het veilingproces van opbod en afslag geautomatiseerd op basis van vooraf ingestelde variabelen. Momenteel maken wij onze systemen gereed voor deze veilingvorm, meer informatie volgt op een later moment. Heeft u ideeën of specifieke wensen over deze veilingvorm, laat het ons weten. Wij gaan graag met u in gesprek.

Vervanging ICT-platform

Al eerder kondigden wij aan het geautomatiseerd platform te vervangen, deze vervanging staat gepland voor dit jaar. Het platform wordt volledig vernieuwd en zo ingericht dat het ook fungeert als "ketendossier". Hierdoor kunnen ketenpartners, zoals opdrachtgevers dossiers voorbereiden en samenwerken met onder andere het notariaat en NHG. Denk bijvoorbeeld aan het delen van dossierinformatie en het goedkeuren van processtappen zoals bijvoorbeeld de gunning. Straks kunnen hypothecair financiers via het platform de opdrachten voor de notaris klaarzetten, waardoor het werkproces wordt verbeterd en versneld. Voorts biedt het platform dan de derde veilingvorm, zoals hiervoor al kort beschreven.

Staking regionale veilingorganisatie Zwolle (Noord-Oost)

De veilingorganisatie Noord-Oost staakt in het voorjaar van 2019 haar activiteiten vanwege de lage veilingaantallen. De exploitatie van de zaalveiling bleek niet meer haalbaar. Veilingobjecten in de betreffende regio kunnen worden aangemeld voor hybride veilingen in Drachten of Arnhem. Ook is het mogelijk gebruik te maken van de live internet-only veiling die twee keer per maand wordt gehouden. Als de lage veilingaantallen aan blijven, zal dit waarschijnlijk ook gevolgen hebben voor de andere veilingorganisaties. Het is voorstelbaar dat we met de huidige aantallen teruggaan naar minder regio's en/of minder zittingen per regio. Een en ander hangt ook af van de keuzen die opdrachtgevers maken ten aanzien van de veilingvorm (hybride / internet-only).

Statistieken internetbieden per jaar	Totaal 2018	Totaal 2017	Totaal 2016	Totaal 2015	Totaal 2014
Aantal zittingen (hybride en internet-only)	89	142	186	184	184
Aantal objecten onder de hamer	564	1.036	1.827	2.204	2.204
Aantal executieveilingen Nederland (Kadaster)	800 extrapolatie	1.318	2.114	2.309	2.309
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieter	94 miljoen	105 miljoen	151 miljoen	209 miljoen	199 miljoen
Opbrengst met hoogste bod zaalbieter gebruik internetborg	6 miljoen	10 miljoen	16 miljoen	14 miljoen	14 miljoen
Opbrengst met hoogste bod door internetbieter	47 miljoen	67 miljoen	93 miljoen	85 miljoen	47 miljoen
Totale opbrengst	148 miljoen	180 miljoen	260 miljoen	309 miljoen	240 miljoen
% opbrengst met hoogste bod internet t.o.v. totaal	47,3%	38,6%	35,5%	28,2%	28,2%
Gemiddeld aantal personen in de zaal (kijkers en bieders)	59	67	84	94	94
Gemiddeld aantal kijkers ingelogd per zitting	69	76	70	56	56
Gemiddeld aantal unieke bieders ingelogd per zitting	31	33	33	27	27
Gemiddeld aantal unieke internetbieders geboden /zitting	15	16	18	15	15
Gemiddeld aantal geaccepteerde zaalbiedingen per zitting	130	142	211	304	304
Gemiddeld aantal geaccepteerde internetbiedingen zitting	125	127	152	173	173
Gemiddeld totaal aantal biedingen per zitting	255	269	363	477	477
# objecten ingezet door zaalbieter	241	491	960	1.313	1.313
# objecten afgemijnd door zaalbieter	160	355	755	1.021	1.021
# objecten met hoogste bod door zaalbieter	264	569	1.065	1.482	1.482
# objecten ingezet door zaalbieter met gebruik internetborg	25	56	111	108	108
# objecten afgemijnd door zaalbieter gebruik internetborg	33	67	113	100	100
# objecten met hoogste bod zaalbieter gebruik internetborg	33	67	113	100	100
# objecten ingezet door internetbieter	320	509	788	770	770
# objecten afgemijnd door internetbieter	126	197	339	327	327
# objecten met hoogste bod door internetbieter	267	400	649	622	622

Statistieken internetbieden 2018 (regionaal)	Randstad-N	Oost	Zuid-West	Noord	Zuid
	Amsterdam	Arnhem	Bergen op Zoom	Drachten	Leende
Aantal zittingen	13	8	10	10	
Aantal objecten onder de hamer	121	54	45	75	
Opbrengst met hoogste bod door internetbieder	€ 10.708.000	€ 5.467.000	€ 3.029.000	€ 3.708.000	€ 6.59
Totale opbrengst	€ 69.723.000	€ 10.656.000	€ 6.361.000	€ 9.423.000	€ 11.77
Gemiddelde opbrengst per object met hoogste bod door internetbieder	€ 249.023	€ 176.355	€ 159.421	€ 123.600	€ 14
Gemiddelde opbrengst per object (totaal)	€ 576.223	€ 197.333	€ 141.356	€ 125.640	€ 14
Gemiddeld aantal mensen in de zaal	79	56	28	68	
Gemiddeld aantal unieke kijkers ingelogd per zitting	117	71	41	78	
Gemiddeld aantal unieke bidders ingelogd per zitting	38	39	21	27	
Gemiddeld aantal unieke internetbidders die geboden hebben per zitting	17	17	11	12	
Gemiddeld aantal geïntereseerden (zaal en online)	234	166	90	173	
# objecten met hoogste bod door internetbieder	43	31	19	30	
% hoogste bod internet t.o.v. totaal (aantal)	36%	57%	42%	40%	
<i>NB. I.O. Live niet meegenomen bij percentages en gemiddelden.</i>					

