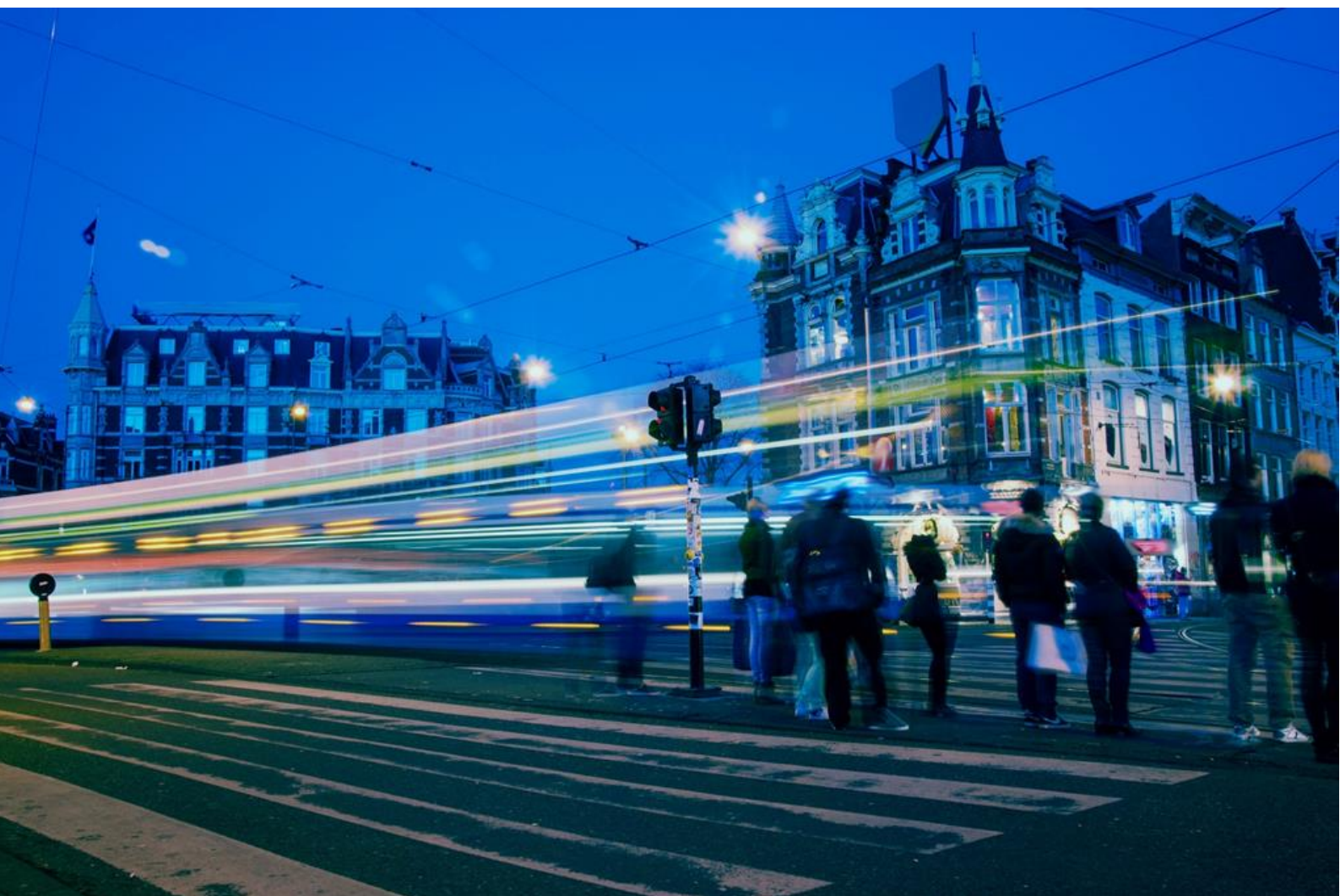


# OPENBARE VERKOOP.nl



## EVALUATIE OPENBARE VERKOOP 2020

### *Samenvatting*

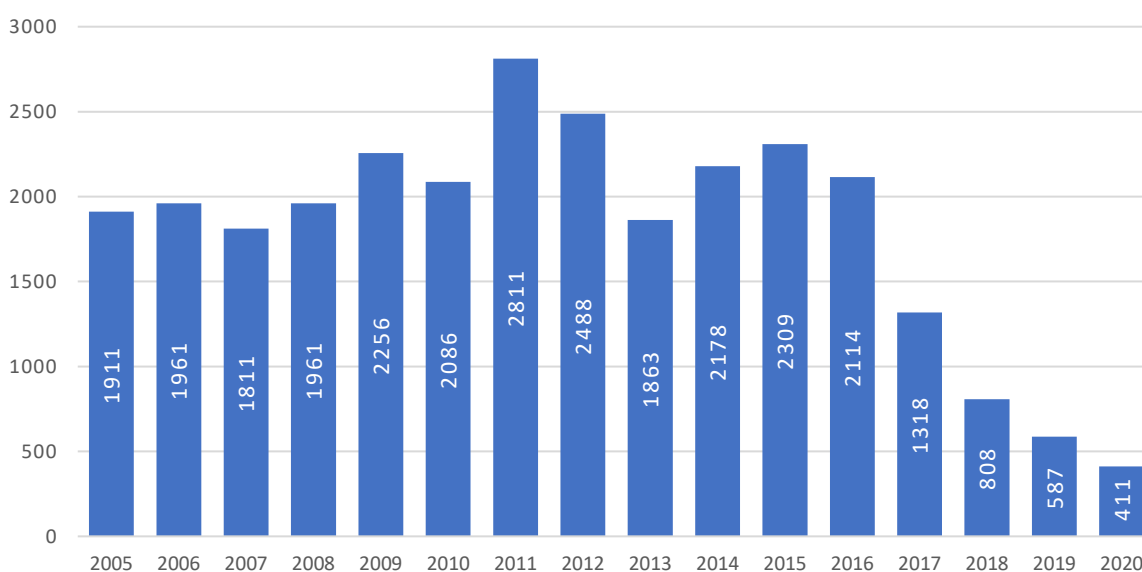
In 2020 werden opnieuw fors minder woningen executoriaal verkocht. Deze dalende trend is al een aantal jaren zichtbaar. Ook in historisch perspectief is het aantal executieveilingen van woningen en ander registergoed momenteel laag. De veilingopbrengsten daarentegen blijven hoog. Waar tien jaar geleden sprake was van een ruime “discount” – er werd royaal beneden de marktwaarde verkocht – blijkt dat van een discount geen sprake meer is.

Het is positief en tegelijk bijzonder dat veilingobjecten voor 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 historisch laag en de huizenprijzen lijken blijvend in de lift. Het verdwijnen van de discount is ook veroorzaakt door de toevoeging van het bieden via internet vanaf 2011. Werden er in 2019 voor het eerst meer dan de helft van de objecten verkocht via het internet, in 2020 veranderde 78% van eigenaar door een bod via internet. De stijging van het aandeel internetverkoop steeg sterk door de noodzakelijke sluiting van veilingzalen vanwege Corona.

Al met al is een effectieve marktwerking voor de openbare verkoop te constateren. Hierbij geldt dat de hoge opbrengst voor alle betrokkenen goed nieuws betekent. Allereerst voor de debiteur, voor wie een lagere schuld resteert. Ook voor de hypothecair financiers en voor andere schuldeisers die het onderpand te gelde maken. En voor de Stichting waarborgfonds Eigen Woningen, die voor de Nationale Hypotheekgarantie per 1 januari 2020 de borgtochtprovisie (NHG-premie) verlaagde van 0,9% naar 0,7%.

### *Marktontwikkelingen*

Het Kadaster registreerde 411 executieveilingen in 2020. Dit is een opnieuw een daling ten opzichte van het voorgaand jaar. De dalende trend is goed zichtbaar in onderstaande grafiek.



Bron: [website Kadaster](#)

## *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 213 objecten geveild.
2. De objecten werden geveild in 29 **hybride** veiling zittingen (zaal en internet), 26 zittingen verliepen via de **Internet-only Live** veiling<sup>1</sup> en 6 via **Internet-only Timed** veiling.
3. De totale verkoopopbrengst was ruim € 55 miljoen.
4. Op basis van het aantal in het Veilingbeheersysteem ingevoerde dossiers was ook een daling te zien: 825 in 2019 tegen 515 in 2020. 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 78,4% 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), 47% (2018), 51% (2019) en 78% (2020).
6. De veilingobjecten worden gepubliceerd op de websites **www.openbareverkoop.nl** en **www.veilingbiljet.nl** en in totaal door ruim 313.000 unieke bezoekers bekeken.
7. Als een object voldoet aan de minimale kenmerken voor publicatie NVM<sup>2</sup>, wordt het ook op Funda geplaatst. Door het grote bereik van Funda wordt een object op hier gemiddeld 2,5 keer zo veel bekeken als op de voornoemde veilingwebsites.
8. De afslagfase van een object werd bij 78% van alle veilingen afgesloten met een internetbieder als winnaar. In de daaraan voorgaande inzetfase werd 84% van de veilingen afgesloten met een hoogste bod van een internetbieder.
9. Het aantal objecten per zitting bedroeg gemiddeld 3,4 tegen 5,1 in het voorgaand jaar.
10. Per zitting waren er gemiddeld 37 internetbidders ingelogd.
11. Bij diverse hybride veilingen werd door Coronavirus maatregelen een beperkt aantal bezoekers in de zalen toegelaten. Dit leidde uiteraard tot fors meer veilingbezoek online.
12. Het gemiddeld aantal unieke internetbidders dat een bod uitbracht op een internet-only veiling is 13 per object, tegen 8,5 in het voorgaand jaar<sup>3</sup>.
13. In 2020 hebben 467 nieuwe internetbidders zich via de notaris geregistreerd. Na aftrek van vertrokken bidders staan er thans 4.040 internetbidders geregistreerd. Per 1 december 2020 hadden 401 bidders een internetborg gestort bij de notaris.

## *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 onderzoek<sup>4</sup> over de periode 2006 – 2011 wees op een discount van ruim dertig procent. De opbrengst is dan slechts zeventig procent van de marktwaarde die geldt voor

<sup>1</sup> 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, deze nieuwe vorm werd in het najaar van 2020 geïntroduceerd.

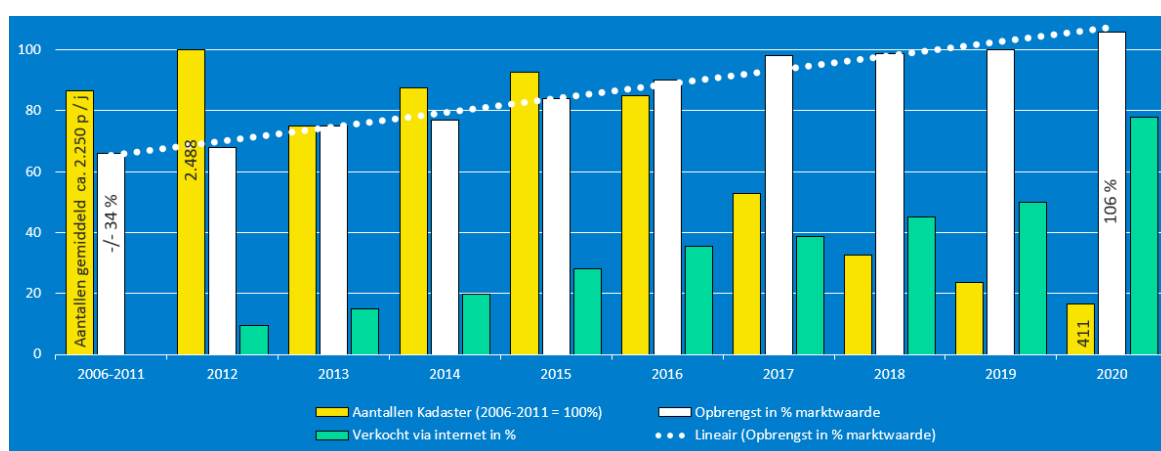
<sup>2</sup> In de praktijk voldoen objecten in ongeveer de helft van de gevallen aan de door de NVM gestelde criteria voor publicatie, zoals onder andere grond- en woonoppervlakten, inhoud en het aantal kamers.

<sup>3</sup> Een internetbieder logt in per zitting en kan gedurende die zitting op meerdere objecten bieden.

<sup>4</sup> [http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen\\_2012.pdf](http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen_2012.pdf)

een object vrij van huur en gebruik en te koop onder “optimale” omstandigheden (bijvoorbeeld vrij te bezichtigen). Door tal van verbeteringen<sup>5</sup> 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) en 0% (2019).

De veilingopbrengsten zijn in het verslagjaar opnieuw afgezet tegen marktwaarden uit gevalideerde taxatierapporten. Hieruit blijkt dat er over 2020 boven de getaxeerde marktwaarde is verkocht, de opbrengst bedroeg gemiddeld 106,2%. Geen discount of korting dus, maar een premie.



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. De stippellijn toont de stijging van opbrengst na introductie van de “hybride veiling” in 2012.

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

- ✓ De aantallen op basis waarvan metingen zijn gedaan zijn beperkt, in 2020 waren van 33 geveilde objecten gevalideerde taxaties beschikbaar. Dit is een beperkt aantal, krap voor een statistisch significante duiding.
- ✓ De cijfers zijn niet gecorrigeerd voor de waardepeildatum, welke bij de gepresenteerde waarden gemiddeld 204 dagen voor de veilingdatum lag. In een markt met slechts enkele procenten waardeverandering op jaarbasis is corrigeren op waardepeildatum niet effectief. Maar in een markt die gemiddeld 8% stijgt moet de opbrengst in dit geval eigenlijk met ruim 4% worden gecorrigeerd. Door de jaren zijn de gepresenteerde cijfers daarvoor nooit gecorrigeerd, om die reden is dat in 2020 ook niet gedaan.

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

<sup>5</sup> 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.

goede komt aan debiteur en financier) een goed instrument om in te zetten bij een openbare (gedwongen) verkoop bij gebruik van Openbare 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	2.951.686
Totaal website bezoekers, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	313.017
Bidders	
Gemiddeld aantal unieke <u>internet</u> bidders ingelogd per zitting	37
Gemiddeld aantal biedingen per object (alle veilingen)	120

### *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 (herhalings-) audits zijn in het verslagjaar succesvol verlopen.

### *Beschikbaarheid, vertrouwelijkheid en integriteit*

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

### *Meldingen en incidenten*

Er zijn in het verslagjaar 12 meldingen geregistreerd, ten opzichte van 13 in het voorgaand jaar. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht opgenomen.

Soort incident	aantal meldingen
Storing bieding software	3
Storing biedkamer	1
Storing datacentrum	2
Storing met betrekking tot de inlogprocedure	1
Storing veilinglocatie (lokale infrastructuur)	0
Niet conform protocol gehandeld (menselijk falen)	1
Storing lokale software	1
Verzoek van notaris om video-opname (dossiervorming)	2
Internetborgstelling (bijvoorbeeld opgeheven rekeningen)	1
<b>Totaal aan meldingen</b>	<b>12</b>

### *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](http://www.openbareverkoop.nl). Op de website [www.veilingbiljet.nl](http://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 sinds enkele jaren voor elk object een vermelding op de woningwebsite Funda verzorgd.

Ten aanzien van de publiciteit wordt steeds meer “op maat” gewerkt. Waar voor het ene object een plaatsing op de diverse websites voldoende is, moet er voor het andere object meer publiciteit worden verzorgd met bebording, advertenties in (landelijke) dagbladen of specifieke huis-aan-huis publicatie.

### *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](http://www.openbareverkoop.nl) en [www.veilingbiljet.nl](http://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). Hiermee biedt Openbare Verkoop een breed aanbod aan veilingvormen.

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 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 via ISO-certificering en een Escrow op de software. Nu de veilingen steeds meer digitaal plaatvinden oriënteert de stichting zich op haar taken en positie. Vooralsnog ziet het bestuur een rol bij de registratie van bidders en informatiebeveiliging rondom toevertrouwde data.

## *Administratie van borgsommen*

Internetbidders die in 2020 op de veiling wilden meebieden, stortten een zogenaamde internetborg. Eerst bij de Stichting Beheer Internetborg NIIV, eind 2018 zijn deze borgsommen ondergebracht op een derdengeldenrekening van een notaris, onder de gelijktijdige aanpassingen van de registratieverklaring op basis waarvan bidders hun borgsom hebben gestort. Per december 2020 hield de borgnotaris borggelden onder zich ter hoogte van zo'n 4 miljoen euro voor ongeveer 500 bidders.

Het systeem van de Internetborg heeft vanaf 2012 goede diensten bewezen. Het administreren van de borggelden bleek echter een arbeidsintensief en daarmee kostbaar proces. Door wijzigende wet- en regelgeving vanuit onder andere de Wtf en hoge kosten in verband met de negatief geworden rente, is besloten het systeem van de Internetborg te verlaten. Eind 2020 zijn alle gestorte borgsommen geretourneerd aan de betreffende deelnemers. Deelnemers kunnen vanaf 2021 zonder Internetborg meebieden op de veiling. De spelregels rondom de voorafgaande registratie bij een notaris blijven van kracht. Zo blijft tijdens de veiling de identificatie van elke bidder als natuurlijk persoon geborgd.

Baarn, 15 februari 2021

Openbare Verkoop Exploitatiemaatschappij  
Stichting Openbare Verkoop

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

Statistieken internetbieden per jaar	Totaal 2020	Totaal 2019	Totaal 2018	Totaal 2017	Totaal 2016	Totaal 2015	Totaal 2014	Totaal 2013	Totaal 2012
Aantal zittingen	61	77	89	142	186	184	172	125	104
Aantal objecten onder de hamer	213	396	564	1.036	1.827	2.204	1.819	1.288	1.411
Aantal executieveilingen Nederland (Kadaster)	411	574	808	1.318	2.114	2.309	2.178	1.863	2.488
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieter	8 miljoen	46 miljoen	94 miljoen	105 miljoen	151 miljoen	209 miljoen	194 miljoen	182 miljoen	202 miljoen
Opbrengst met hoogste bod zaalbieter gebruik internetborg	1 miljoen	6 miljoen	6 miljoen	10 miljoen	16 miljoen	14 miljoen	nvt*	nvt*	nvt*
Opbrengst met hoogste bod door internetbieter	46 miljoen	45 miljoen	47 miljoen	67 miljoen	93 miljoen	85 miljoen	47 miljoen	24 miljoen	15 miljoen
Totale opbrengst	55 miljoen	97 miljoen	148 miljoen	180 miljoen	260 miljoen	309 miljoen	240 miljoen	206 miljoen	217 miljoen
% opbrengst met hoogste bod internet t.o.v. totaal	78,4%	46,3%	47,3%	38,6%	35,5%	28,2%	19,7%	15,1%	9,5%
Gemiddeld aantal personen in de zaal (kijkers en bieders)	29	42	59	67	84	94	nvt*	nvt*	nvt*
Gemiddeld aantal kijkers ingelogd per zitting	nvt*	60	69	109	100	56	42	48	49
Gemiddeld aantal unieke bieders ingelogd per zitting	37	27	31	33	33	27	17	17	10
Gemiddeld aantal unieke internetbieders geboden /zitting	13	8	15	16	18	15	10	9	5
Gemiddeld aantal geaccepteerde zaalbiedingen per zitting	35	70	130	142	211	304	378	752	963
Gemiddeld aantal geaccepteerde internetbiedingen / zitting	85	64	125	127	152	173	99	79	64
Gemiddeld totaal aantal biedingen per zitting	120	134	255	269	363	477	477	831	1.027
# objecten ingezet door zaalbieter	35	168	241	491	960	1.313	1.335	1.036	1.230
# objecten afgemijnd door zaalbieter	35	107	160	355	755	1.021	1.637	1.186	1.326
# objecten met hoogste bod door zaalbieter	43	170	264	569	1.065	1.482	1.461	1.094	1.277
# objecten ingezet door zaalbieter met gebruik internetborg	5	23	25	56	111	108	nvt*	nvt*	nvt*
# objecten afgemijnd door zaalbieter gebruik internetborg	3	23	33	67	113	100	nvt*	nvt*	nvt*
# objecten met hoogste bod zaalbieter gebruik internetborg	3	23	33	67	113	100	nvt*	nvt*	nvt*
# objecten ingezet door internetbieter	178	218	320	509	788	770	484	252	181
# objecten afgemijnd door internetbieter	86	99	126	197	339	327	182	102	85
# objecten met hoogste bod door internetbieter	167	203	267	400	649	622	358	194	134



OPENBARE  
VERKOOP.nl



### Meer informatie?

Bent u geïnteresseerd in onze dienstverlening?  
Neem contact met ons op voor een gesprek of demonstratie.  
info@openbareverkoop.nl of +31 6 53410071