

# OPENBARE VERKOOP.nl



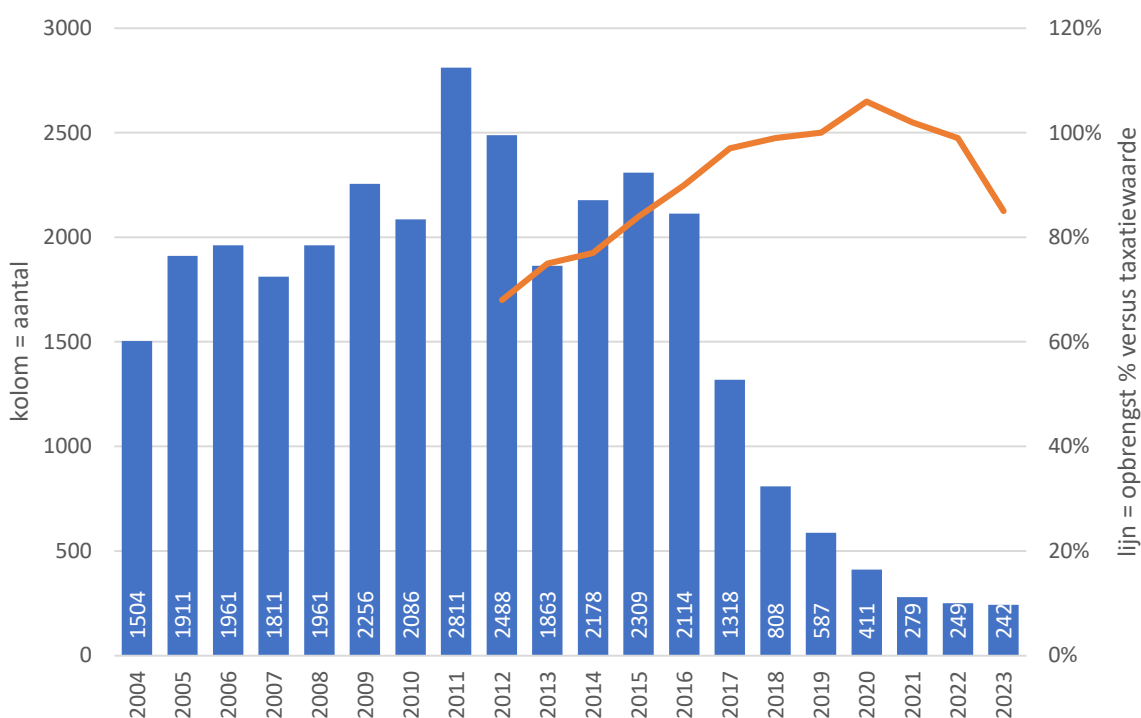
## EVALUATIE OPENBARE VERKOOP 2023

### Samenvatting

In 2023 werd opnieuw een laag aantal woningen<sup>1</sup> executoriaal verkocht. De veilingopbrengsten stonden daarbij onder druk. 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 de veilingopbrengst gelijk was aan de vrije verkoopwaarde. Hierin kwam in de zomer van 2022 een kentering: er ontstond weer een *discount*. Bij het inzoomen op de cijfers blijkt dat in het verslagjaar de opbrengst daalde naar gemiddeld 85% van de gevalideerde taxatiewaarde. Was het uitverkoop op de veilingmarkt? Niet echt..., de cijfers moeten worden genuanceerd vanwege de wat onstuimige markt. Maar duidelijk is wel dat de opbrengsten op de veiling onder druk kwamen. In het voorliggend jaarverslag leest u er meer over...

### Ontwikkeling veilingvolume en veilingopbrengst

Het Kadaster registreerde 242 executieveilingen in 2023. Dit is vrijwel gelijk aan 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)

<sup>1</sup> 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.

## *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 64 veilingzittingen 142 objecten geveild.
2. De objecten werden geveild in 32 **hybride** veiling zittingen (zaal en internet), 20 zittingen verliepen via de **Internet-only Live** veiling<sup>2</sup> en 12 via **Internet-only Timed** veiling. Bij de 32 hybride veilingen waren gemiddeld 18 personen in de zaal aanwezig
3. De totale verkoopopbrengst was bijna € 40 miljoen.
4. Het aantal in onze systemen ingevoerde dossiers kende een kleine stijging: 272 in 2022 tegen 309 in 2023. 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 ruim driekwart 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), 68,2% (2022) en 80,3% (2023).
6. Het aantal objecten per zitting bedroeg gemiddeld 2,2 tegen 2,6 in het voorgaand jaar.
7. Per zitting waren er gemiddeld 20 internetbidders ingelogd.
8. Het gemiddeld aantal unieke internetbidders dat een bod uitbracht op een internet-only veiling is 9, tegen 4 in 2022, 8 in 2021, 13 in 2020 en 8,5 in 2019<sup>3</sup>.
9. In 2022 hebben 206 nieuwe internetbidders zich via de notaris geregistreerd. Na aftrek van vertrokken bidders staan er thans 4.876 internetbidders geregistreerd.
10. De veilingobjecten worden gepubliceerd op de websites **www.openbareverkoop.nl** en **www.veilingbiljet.nl** en zijn in totaal door ruim 205.000 unieke bezoekers bekeken. Als een object voldoet aan de minimale kenmerken voor publicatie NVM<sup>4</sup>, wordt het ook op Funda geplaatst.

## *Internet en zaal*

Werd in 2019 voor het eerst meer dan de helft van de objecten verkocht via het internet, in 2023 veranderde ruim driekwart van eigenaar door een internetbod. Hierbij wordt aangetekend 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. Veilingen van registergoed zonder het gebruik van het internet (zaal-only) kwamen in het verslagjaar niet meer voor.

---

<sup>2</sup> De veilingvorm Internet-only Live werkt zonder zaal, maar wel met een veilingmeester in een radio- (audio) uitzending. 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 geautomatiseerde veilingklok. Lees meer over: [de wijze van veilen](#).

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

<sup>4</sup> 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.

## Opbrengsten in de voorgaande perioden (2006 -2022)

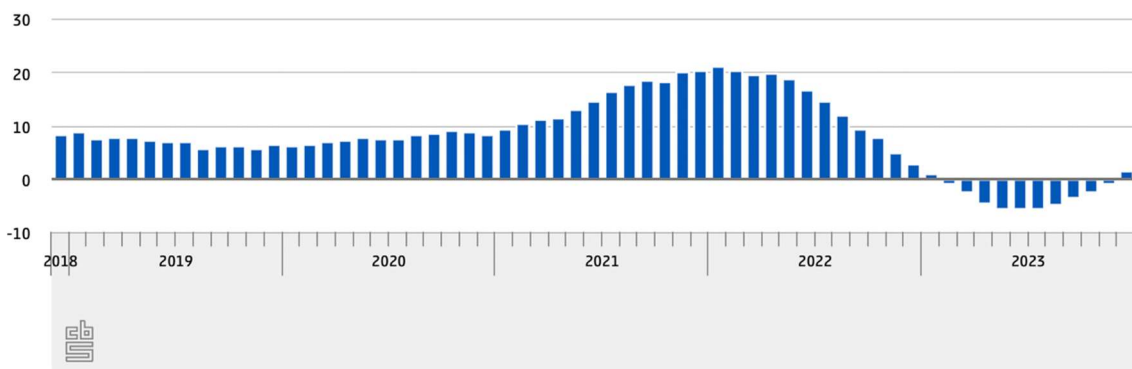
Op basis van een analyse van de cijfers over de afgelopen jaren blijkt de “discount” tussen veilingopbrengst en vrije verkoopwaarde veel beperkter dan in de periode voorafgaand aan de invoering van het internetbieden. Eerder onderzoek<sup>5</sup> over de periode 2006 – 2011 wees op een discount van ruim dertig procent. De opbrengst is dan slechts zeventig procent van de marktwaarde die geldt voor een object vrij van huur en gebruik en te koop onder “optimale” omstandigheden (bijvoorbeeld vrij te bezichtigen). Mede door verbeteringen<sup>6</sup> in het proces van de openbare verkoop ontwikkelde deze discount als volgt: 32% (2012), 25% (2013), 23% (2014), 16% (2015), 10% (2016), 3% (2017), 1% (2018), 0% (2019), -6% (2020), -2% (2021) en (met een duidelijke daling in de tweede helft van het jaar) een percentage van -1% over 2022.

## Opbrengsten in het verslagjaar

De veilingopbrengsten zijn in het verslagjaar opnieuw afgezet tegen marktwaarden uit gevalideerde taxatierapporten, er is in 2023 een gemiddelde discount van 15%. Er is geen significant verschil tussen de eerste en tweede helft van 2023: in de eerste helft is gemiddeld op 84% van de getaxeerde marktwaarde verkocht, in de tweede helft op 87%. De daling van de veilingopbrengst die vanaf de zomer van 2022 is ingezet heeft zich dus in het verslagjaar doorgezet. Een aantal verklaringen ligt hieraan ten grondslag.

1. De prijzen op de woningmarkt kennen al jaren een stabiele stijging, waarbij het sentiment in de tweede helft van 2022 keerde. Dit is duidelijk te zien in de cijfers van het CBS, het bureau rapporteerde een prijsindexcijfer<sup>7</sup> ten opzichte van vorig jaar van 1,1% in januari 2023, naar -5,6/5,5% in mei, juni, juli en augustus, tot een stijging in december 2023 van 1,6%.

Prijzen bestaande koopwoningen, % verandering t.o.v. een jaar eerder



2. De cijfers zijn niet gecorrigeerd voor de waardepeildatum<sup>8</sup>. Omdat de veilingopbrengst op een bepaalde datum wordt afgezet tegen de getaxeerde waarde uit een gevalideerd taxatierapport van een (gemiddeld 157 dagen) eerdere datum, zou dat wel zuiver zijn. Door de jaren zijn de

<sup>5</sup> [http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen\\_2012.pdf](http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen_2012.pdf)

<sup>6</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 in 2011.

<sup>7</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/woningmarkt>

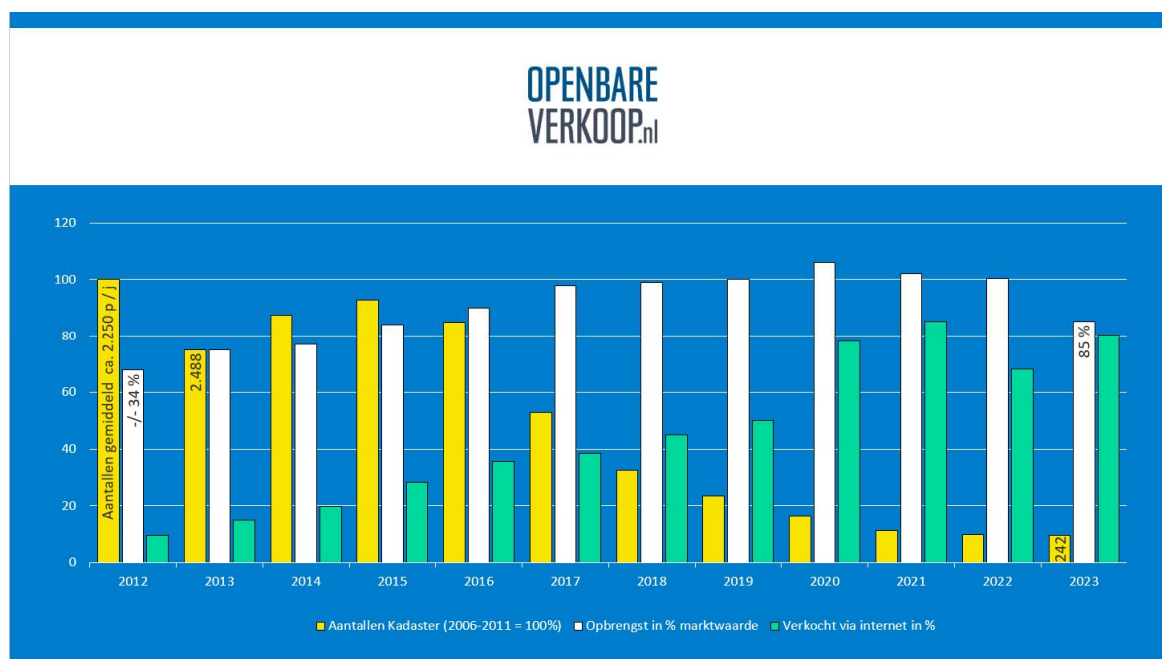
<sup>8</sup> De metingen zijn verricht over 68 kavels (ruim een derde deel van de geveilde kavels). Hierbij geldt een waardepeildatum van gemiddeld 157 dagen voor de veilingdatum.

gepresenteerde cijfers daarvoor nooit gecorrigeerd, om die reden is dat in 2023 wederom ook niet gedaan. Was dit wel gedaan, dan was de discount in het verslagjaar lager uitgevallen.

3. Werd het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting 2021 al verhoogd van 6% naar 8%, per 2023 is het tarief verhoogd naar 10,4%. Dit zal geleid hebben tot terughoudendheid bij het bieden door met name professionele veilingkopers.

### Ontwikkeling aantallen, opbrengsten en verkoop via internet

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



### Bezoek aan de veiling

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

| Bezoekers  |         |
|--|---------|
| Totaal website pageviews, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl      | 936.132 |
| Totaal website bezoekers, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl      | 205.169 |
| Bidders  |         |
| Gemiddeld aantal unieke <u>internet</u> bidders ingelogd per zitting | 20      |
| Gemiddeld aantal unieke internetbidders per object (alle veilingen)  | 9       |

## *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 2023 succesvol verlopen.

## *Beschikbaarheid, vertrouwelijkheid 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 één keer sprake van uitval (downtime) van systemen, leidend tot problemen. De veiling startte vijf minuten later dan gepland, alle internetbieders waren toen weer ingelogd. Voorts zijn er géén storingen opgetreden in termen van vertrouwelijkheid (bijvoorbeeld datalekken) of integriteit (onjuiste informatie).

## *Meldingen en incidenten*

Er zijn in het verslagjaar vier meldingen geregistreerd. Eén daarvan was het voornoemd probleem met een server na een update van het biedsysteem. Daarnaast waren er drie meldingen die geen consequentie hadden op het biedproces.

| Soort incident ↓ en aantal meldingen →                  | 2021     | 2022     | 2023     |
|---|----------|----------|----------|
| Storing bieding software                                | 1        | 3        | 1        |
| Storing biedkamer                                       |          |          |          |
| Storing datacentrum                                     |          |          |          |
| Storing met betrekking tot de inlogprocedure            | 2        |          | 1        |
| Storing veilinglocatie (lokale infrastructuur)          |          |          |          |
| Niet conform protocol gehandeld (menselijk falen)       | 1        | 1        | 1        |
| Storing lokale software                                 | 1        | 3        |          |
| Verzoek van notaris om video-opname (dossiervorming)    | 1        |          | 1        |
| Internetborgstelling en/of deelnameperiode vergoedingen | 3        |          |          |
| <b>Totaal aan meldingen</b>                             | <b>9</b> | <b>7</b> | <b>4</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 veilend 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 waar mogelijk 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](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). 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.

## *De veiling als verkoopinstrument en “last resort”*

Achter een executieveiling gaat doorgaans onheil en/of ongeluk schuil. Ze wordt daarom maar sporadisch ingezet. Het historische gegeven dat woningen op een veiling minder opbrengen maakte het imago van de veiling (extra) negatief. Toch is dat laatste niet meer zo logisch: de veiling blijft 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.

Baarn, 1 februari 2024

Openbare Verkoop Exploitatiemaatschappij

Meer informatie: Jan van den Dungen

(088) 668 28 15 of (06) 53 41 00 71

| Statistieken internetbieden per jaar                         | Totaal 2023 | Totaal 2022 | Totaal 2021 | Totaal 2020 | Totaal 2019 | Totaal 2018 | Totaal 2017 | Totaal 2016 | Totaal 2015 | Totaal 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Aantal zittingen   | 64          | 61          | 67          | 61          | 77          | 89          | 142         | 186         | 184         | 172         |
| Aantal objecten onder de hamer                               | 142         | 176         | 169         | 218         | 409         | 606         | 1.036       | 1.859       | 2.191       | 1.819       |
| Aantal executievelingen Nederland (Kadaster)                 | 242         | 249         | 279         | 411         | 574         | 808         | 1.318       | 2.114       | 2.309       | 2.178       |
| Opbrengst met hoogste bod door zaalbieter                    | 11 miljoen  | 25 miljoen  | 7 miljoen   | 9 miljoen   | 52 miljoen  | 100 miljoen | 115 miljoen | 167 miljoen | 223 miljoen | 194 miljoen |
| Opbrengst met hoogste bod door internetbieter                | 28 miljoen  | 30 miljoen  | 39 miljoen  | 46 miljoen  | 45 miljoen  | 47 miljoen  | 67 miljoen  | 93 miljoen  | 85 miljoen  | 47 miljoen  |
| Totale opbrengst   | 39 miljoen  | 55 miljoen  | 45 miljoen  | 55 miljoen  | 97 miljoen  | 148 miljoen | 180 miljoen | 260 miljoen | 309 miljoen | 240 miljoen |
| % opbrengst met hoogste bod internet ten opzichte van totaal | 72,8%       | 54,3%       | 86,7%       | 83,6%       | 46,3%       | 31,8%       | 37,2%       | 35,5%       | 28,2%       | 19,7%       |
| % aantal met hoogste bod internet ten opzichte van totaal    | 80,3%       | 68,2%       | 87,6%       | 76,6%       | 49,6%       | 44,1%       | 38,6%       | 34,9%       | 28,4%       | 19,7%       |
| Gemiddeld aantal personen in de zaal (kijkers en bieders)    | nvt*        | nvt*        | nvt*        | 29          | 42          | 59          | 67          | 84          | 94          | nvt*        |
| Gemiddeld aantal kijkers ingelogd per zitting                | nvt*        | nvt*        | nvt*        | nvt*        | 60          | 69          | 109         | 100         | 56          | 42          |
| Gemiddeld aantal unieke bieders ingelogd per zitting         | 20          | 20          | 32          | 37          | 27          | 31          | 33          | 33          | 27          | 17          |
| Gemiddeld aantal unieke internetbieders geboden per zitting  | 9           | 4           | 8           | 13          | 8           | 15          | 16          | 18          | 15          | 10          |
| Gemiddeld aantal geaccepteerde zaalbiedingen per zitting     | 13          | 13          | nvt*        | 35          | 70          | 130         | 142         | 211         | 304         | 378         |
| Gemiddeld aantal geaccepteerde internetbiedingen / zitting   | 70          | 80          | 58          | 85          | 64          | 125         | 127         | 152         | 173         | 99          |
| Gemiddeld totaal aantal biedingen per object                 | 37          | 33          | 25          | 34          | 26          | 38          | 37          | 37          | 40          | 45          |
| # objecten ingezet door zaalbieter                           | 29          | 56          | 12          | 40          | 191         | 286         | 547         | 1.071       | 1.421       | 1.335       |
| # objecten afgemijnd door zaalbieter                         | 15          | 23          | 13          | 38          | 130         | 193         | 422         | 868         | 1.121       | 1.637       |
| # objecten met hoogste bod door zaalbieter                   | 28          | 41          | 19          | 46          | 193         | 297         | 636         | 1.178       | 1.582       | 1.461       |
| # objecten ingezet door internetbieter                       | 113         | 120         | 157         | 178         | 218         | 320         | 509         | 788         | 770         | 484         |
| # objecten afgemijnd door internetbieter                     | 75          | 60          | 75          | 86          | 99          | 126         | 197         | 339         | 327         | 182         |
| # objecten met hoogste bod door internetbieter               | 114         | 120         | 148         | 167         | 203         | 267         | 400         | 649         | 622         | 358         |

nvt\* = geen meetgegevens



OPENBARE  
VERKOOP.nl



### Meer informatie?

Bent u geïnteresseerd in onze dienstverlening?

Neem gerust contact met ons op.

[info@openbareverkoop.nl](mailto:info@openbareverkoop.nl) of +31 88 668 28 15