

Vergaderjaar 2012–2013

33 484**Wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het Burgerlijk Wetboek in verband met het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale verkoop van onroerende zaken****Nr. 5****VERSLAG**

Vastgesteld 6 februari 2013

De vaste commissie voor Veiligheid en Justitie, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen voldoende zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het voorstel van wet genoegzaam voorbereid.

Inhoudsopgave	blz.
1. Algemeen	1
2. Huidige situatie	4
3. Consultatie	5
4. Artikelen	6
Wijzigingen in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering	6
Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek	10

1. Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Het belang van het wetsvoorstel is groot nu de hypotheekgevers in tijden van economische crisis vaker geconfronteerd zullen worden met een executoriale verkoop van hun woning. Niet zelden werkt het huidige systeem van de executieveiling in de hand dat de uit de executoriale verkoop gerealiseerde opbrengst zo gering is, dat de hypotheekgever met een restschuld wordt geconfronteerd. Deze leden onderschrijven het uitgangspunt van het voorliggende wetsvoorstel, namelijk een transparante en voor een breed publiek toegankelijke executieveiling, dan ook van harte. Het is volgens voornoemde leden een noodzakelijke voorwaarde te komen tot een hogere opbrengst uit executoriale verkopen van onroerende zaken. Tegelijkertijd resteren technische vragen, deels gevoed door de praktijk, waarop zij graag een bevredigende reactie van de regering willen ontvangen.

Deze leden lezen in de memorie van toelichting dat een aankondiging van een executieveiling voortaan via internet zal geschieden. Zij juichen het toe dat gebruik zal worden gemaakt van digitale media teneinde de opbrengst van een executoriale verkoop te verhogen, zoals geschiedt met de openstelling van de internetveiling. Zij hebben echter ook kennisgenomen van de bezwaren van de Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: de Afdeling) op het vlak van de aankondiging van de veiling via internet. In hoeverre herkent de regering zich in deze bezwaren? Kan de regering aangeven of er een groep personen zal worden buitengesloten door de bepaling dat de aankondiging voortaan louter nog via internet plaats zal vinden? Hoe verhoudt deze vorm van aankondigen zich tot de executoriale verkoop van schepen, voor welke verhouding de Afdeling nadrukkelijk aandacht vraagt? Kan de regering aangeven of zij meer in het algemeen van plan is te komen met een wetsvoorstel waarin het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) wordt aangepast aan de digitale mogelijkheden van deze tijd?

De leden van de VVD-fractie hebben uitgebreid kennis kunnen nemen van alle afwegingen van de regering met betrekking tot de voorgestelde bepaling over het huurbeding. Deze leden begrijpen dat de hypotheekhouder een beginselplicht tot het invoeren van het huurbeding heeft, voorafgaande aan de executoriale verkoop, zij het dat hierop drie uitzonderingen kunnen worden gemaakt. Een daarvan is wanneer er zich in het object van de executoriale verkoop, naar de inschatting van de hypotheekhouder, nog een huurder bevindt. Belast dit de hypotheekhouder niet te veel? Hoe ver reikt de inspanningsverplichting van de hypotheekhouder om een eventuele huurder te achterhalen? Wat zijn de rechtsgevolgen voor de hypotheekhouder c.q. de executiekoper wanneer er zich onverhoopt toch een huurder in het executoriaal verkochte object zou bevinden? Wat is dan de rechtspositie van deze huurder?

Deze leden zijn door personen vanuit de praktijk benaderd die hun zorgen hebben geuit over het daadwerkelijk behalen van de met dit wetsvoorstel nagestreefde doelstelling tot het verder openstellen van de markt van executieveilingen. Banken en overige financiële instellingen schijnen in de praktijk terughoudend te zijn bij het toekennen van hypothecaire leningen aan particulieren wanneer deze laatste met de lening een onroerende zaak willen kopen op een executieveiling. Past dit voorstel in het financieringssysteem van de banken? Klopt het dat particuliere kopers voornamelijk in staat zullen zijn om een onroerende zaak via een executieveiling te kopen als zij reeds een som geld voorhanden hebben?

De leden van de VVD-fractie zijn door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) benaderd over een aan de executoriale verkoop voorafgegane fase, waar in Frankrijk goede ervaringen mee zijn opgedaan. Het betreft de zogenaamde «vente amicale». Kan de regering dit systeem uiteenzetten en aangeven welke invloed dit systeem in Frankrijk heeft op de opbrengst van een onroerende zaak die anders via een executoriale verkoop zou zijn verkocht? Vormt een dergelijke voorfase iets dat in Nederland navolging zou verdienen?

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Zij hebben meermaals aandacht gevraagd voor de misstanden tijdens executoriale veilingen die niet alleen de verkopende partij duperen, maar ook de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en de financiers. Het is hoog tijd dat er wetgeving komt die misstanden gaat voorkomen. Het gemakkelijker maken voor consumenten om deel te nemen aan executoriale veilingen gaat zeker helpen bij het terugdringen van handjeklap en onderlinge prijsafspraken op vastgoedveilingen. De voorliggende maatregelen vinden deze leden echter te mager. Zij zijn niet overtuigd dat het via internet participeren voor de veiling voldoende is het handjeklap op de veilingvloer te doorbreken. Daar is meer voor nodig. Voornoemde leden hebben technische kanttekeningen, zoals de

haalbaarheid van een realtime internetverbinding tijdens het afmijnen of het averechtse effect dat malafide handelaren via internet gaan meebieden. Ook is er naar mening van deze leden feitelijk geen aandacht voor het terugdringen van frauduleus handelen door malafide handelaars en makelaars. Zij zien hierop graag een serie concrete aanvullingen waarmee de handhaving en de mogelijkheid tot het weren van malafide handelaars en makelaars op vastgoedveilingen worden vergroot. Voornoemde leden hebben moeite met het voornemen ontruiming van gekraakte panden reeds voor de veiling te laten plaatsvinden. Zij zien niet in waarom dit specifieke onderdeel in dit wetsvoorstel is opgenomen. De praktijk leert dat gekraakte panden waarvoor aantoonbaar nieuwe initiatieven zijn ontwikkeld met prioriteit worden ontruimd en op korte termijn ter beschikking komen van de eigenaar. Extra waarborgen op dat vlak via dit wetsvoorstel vinden deze leden daarom overbodig.

De leden van de PVV-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van bovengenoemd wetsvoorstel. Naar aanleiding daarvan hebben zij een aantal vragen en op- en aanmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Ondanks dat het voorstel een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie hebben zij toch een paar vragen en opmerkingen.

Deze leden delen de mening dat de opbrengst op executieveilingen op dit moment dusdanig laag is dat dit zeer nadelig is voor hypotheekgevers en -nemers. Tevens onderschrijven zij dat ingezet wordt op het aantrekken van meer particulieren. Voornoemde leden willen weten of ervaringen zijn uitgewisseld met andere landen of dat onderzoek is gedaan naar de wijze waarop executieveilingen van onroerende zaken plaatsvindt in andere landen. In het Verenigd Koninkrijk bijvoorbeeld worden dergelijke onroerend goedveilingen ook veel bezocht door particulieren en lijken deze minder drempels te ondervinden mee te bieden.

Zijn er voorts andere landen die dergelijke veilingen (slechts) online doen en wat zijn daar de ervaringen? Tegen welke problemen lopen zij aan waar Nederland rekening mee zal moeten houden?

Kan de regering reageren op de suggestie van de KNB net als in Frankrijk de zogenaamde «Vente Amiable et Purgante» in het executierecht in te voeren? Dat betekent dat de mogelijkheid wordt gecreëerd de tot bewoning bestemde onroerende zaak eerst enige tijd onderhands te koop aan te bieden.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Deze leden zijn met de regering van oordeel dat er heel wat verbeteringen mogelijk en nodig zijn in de manier waarop onroerende zaken executoriaal worden geveild. Hoewel zowel de hypotheeknemer als de hypotheekgever gebaat zijn bij een goede prijs, is de opbrengst op executoriale veilingen (ook via onvoorwaardelijke schriftelijke biedingen bij de veilingnotaris tot veertien dagen voor de veilingdatum) te vaak te laag en veelal zeer ver onder de WOZ-waarde. Gevolg is dat ofwel de eigenaar met een restschuld blijft zitten, ofwel deze restschuld wordt afgewenteld op de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie. Beide situaties zijn onwenselijk.

Voornoemde leden onderschrijven de wens van de regering executieveilingen transparanter en toegankelijker te maken. Zij vragen de regering of dit wetsvoorstel daartoe toereikend is.

De leden van de D66-fractie hebben met instemming kennisgenomen van bovengenoemd wetsvoorstel. De KNB stelt voor aan het proces van veiling een voorfase toe te voegen. Het betreft de mogelijkheid een tot

bewoning bestemde onroerende zaak, nadat de executie is aangezegd, eerst enige tijd onderhands te koop aan te bieden. Kan de regering hierop reageren? Welke voor- en nadelen zijn hieraan verbonden?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij hebben hierover enkele vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij onderschrijven de noodzaak de werking van de markt te verbeteren ten aanzien van de executoriale verkoop door verbetering van transparantie en toegankelijkheid.

Deze leden vragen of met het wetsvoorstel wordt beoogd de kosten van ontruiming enkel te betrekken op die situaties waarin de ontruiming aan de koper wordt overgelaten.

2. Huidige situatie

De leden van de SP-fractie merken op dat in 2007 de opbrengst van een onroerende zaak op een executieveiling gemiddeld 30% lager lag dan dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop zou hebben opgebracht. Is inmiddels bekend hoe groot dit verschil in een recenter verleden is, bijvoorbeeld 2011–2012? Hoe groot is dit verschil in andere landen?

Deze leden stellen dat de rol van een notaris een onafhankelijke moet zijn en dat deze zich goed moet beseffen dat hij of zij niet puur opdrachtnemer is van een hypotheeknemer. Een notaris zal niet alleen het executieproces goed moeten begeleiden, maar hierbij ook rekening moeten houden met belangen van alle betrokkenen. Controleren notarissen en hun medewerkers welke stappen een hypotheeknemer heeft genomen de executieveiling te voorkomen in het kader van het beheersen van de schuld? In hoeverre wordt altijd getracht telefonisch contact te zoeken met hypotheekgevers voordat wordt besloten (slechts) per brief te communiceren? Deelt de regering de mening dat hier eenduidig beleid voor moet komen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, gaat de regering hierover in gesprek met de KNB?

De aan het woord zijnde leden vinden het een goede ontwikkeling dat ook makelaars het belang inzien van hun eventuele rol bij veilingen van onroerende zaken. Zij moeten kopers altijd wijzen op de mogelijkheid te kopen op een dergelijke veiling en hen daarbij begeleiden.

Kan de regering reageren op de constatering van de Vereniging voor makelaars en taxateurs dat hypothecaire financiers momenteel al niet in staat zijn in de reguliere koopmarkt voldoende financiële middelen en producten beschikbaar te stellen. Deelt de regering deze mening? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen gaat de regering nemen?

De leden van de SP-fractie merken op dat in 2007 onderzoek is gedaan naar malafide activiteiten in de vastgoedsector. Hierbij is aangegeven dat bij executieveilingen sprake kan zijn van intimidatie en bedreiging. Het kan daarbij zowel gaan om kopers als verkopers op executieveilingen als om taxateurs en notarissen die onder druk worden gezet. Wat is de stand van zaken met betrekking tot dit probleem? Wat is en wordt ondernomen dergelijke intimidatie en bedreiging te voorkomen? In hoeverre draagt onderhavig wetsvoorstel hieraan bij?

De leden van de CDA-fractie merken op dat executieveilingen niet zelden worden beheerst door handelaren, die de prijs in veel gevallen laag houden. Voor particulieren is er een drempel om een onroerende zaak op een executoriale veiling te kopen. Die drempel is onder meer te verklaren uit het gesloten karakter van de veiling en de risico's die een veilingkoper loopt.

Deze leden vragen aandacht voor de economische wetmatigheid dat de te verwachten opbrengst stijgt naarmate de vraag groter is. Verwacht de

regering dat onderhavig wetsvoorstel voldoende korte metten maakt met genoemde drempel? Zijn daarvoor niet meer maatregelen nodig dan alleen maatregelen die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van veilingen voor particulieren? Zou bijvoorbeeld, omdat executieveilingen vaak zo weinig opbrengst genereren, niet moeten worden overwogen eerst onderhandse verkoop verplicht te stellen – gedurende een periode van bijvoorbeeld drie maanden – voordat een pand kan worden aangeboden op een executieveiling?

Voornoemde leden wijzen erop dat executieveilingen en onvoorwaardelijke schriftelijke biedingen bij de veilingnotaris tot veertien dagen voor de veilingdatum vaak zo weinig opbrengst genereren, maar wel verstrekende gevolgen en kosten met zich brengen voor zowel de voormalige huiseigenaar en diens gezin als voor de samenleving. Heeft de regering onderzocht in welke mate er in Nederland sinds het uitbreken van de financiële crisis (vanaf 2008) sprake is geweest van onterechte huisuitzettingen door banken? Deze leden refereren in dit kader aan onder meer een recente schikking die inhoudt dat tien grote Amerikaanse hypotheekverstrekkers in totaal 6,5 mld. betalen aan huiseigenaren die door de hypotheekcrisis ten onrechte uit hun woning zijn gezet. Kan de regering reageren op deze schikking, ook in Nederlands perspectief? Zouden banken, die zelf debet zijn aan de bankencrisis (vanaf 2008) en ook met miljarden euro's geholpen zijn, ook in Nederland nadrukkelijker moeten worden gestimuleerd bij te dragen aan integrale oplossingen die executieverkoop in crisistijd (met een sterk oplopende werkloosheid, een toenemend aantal faillissementen en dalende huizenprijzen) waar mogelijk voorkomen, zeker bij huiseigenaren die te goeder trouw zijn?

3. Consultatie

De leden van de CDA-fractie constateren dat de regering verwacht dat het succes van het wetsvoorstel ook zal afhangen van de bereidheid van hypothecaire financiers kopers de financiële middelen te verschaffen om mee te kunnen bieden. Deze leden lezen geen voorstellen op dit punt, terwijl hier toch een belangrijke belemmering ligt voor particulieren deel te nemen aan executieveilingen. Zij zijn immers op dit moment vaak niet in staat tijdig aan te tonen dat zij over voldoende financiële middelen beschikken en biedingen onder voorbehoud van financiering zijn niet mogelijk bij een executieveiling. Hoe denkt de regering banken te bewegen bij executieveilingen op dit punt de nodige faciliteiten te bieden, ook gegeven het feit dat de bank zelf de executieveiling in gang zet? Voornoemde leden vragen verder aandacht voor het feit dat er thans vaak weinig informatie is over een object dat op een veiling te koop wordt aangeboden. Is dit ook een oorzaak voor de geringe belangstelling van particulieren voor executieveilingen? Ligt hier tevens voor hypotheekverstrekkers een extra drempel? Ook voor hen is de informatievoorziening immers summier, wat tot een navenant hoger risicoprofiel zal leiden. Klopt het dat daardoor de neiging bij hypotheekverstrekkers ook minder zal zijn financiële producten ter beschikking te stellen aan consumenten die onroerende zaken op een executieveiling willen kopen? Hoe ziet de regering in dit verband de samenloop als de potentiële hypotheekverstrekker ook partij is bij het veilingproces als veilende bank? Onderschrijft de regering de verplichting voor notarissen bij aantoonbaar terechte dan wel onvermijdbare executieverkoop meer, duidelijkere en completere informatie te verstrekken over het te veilen pand, zoals meer foto's, informatie over de vereniging van eigenaren en informatie over de huidige bewoning van het pand? Zo ja, kan de regering aangeven op welke wijze zij hier invulling aan kan geven, op welke wijze het internet hiervoor kan worden gebruikt en hoe de kosten worden verevend?

4. Artikelen

Wijzigingen in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Artikel I, onderdeel B

Artikel 516 Rv

De leden van de SP-fractie vinden het een goede ontwikkeling dat alle informatie over het te veilen object tijdig op een algemeen toegankelijke website moet worden geplaatst. Welke partijen hebben de mogelijkheid de informatie te wijzigen? Is dit slechts de notaris of kan ook een hypotheeknemer of beslaglegger wijzigingen aanbrengen? In het kader van de zorgplicht van de notaris moet hij zoveel mogelijk informatie geven over het te veilen object. Tevens is het wettelijk verplicht dat een aankondiging van de veiling minstens 30 dagen van tevoren moet worden gepubliceerd. Waaruit bestaat deze aankondiging? Welke wijzigingen kunnen er binnen die 30 dagentermijn nog plaatsvinden en welke niet?

Artikel I, onderdeel C

Artikel 517 Rv

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan aangeven waarom de termijn van acht dagen ter kennisneming van de veilingvoorwaarden uit artikel 517 Rv niet is verlengd. Zou een termijn van 30 dagen niet meer recht doen aan het transparanter en toegankelijker maken van de executieveiling voor particuliere kopers?

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan aangeven waarom ervoor gekozen is om de termijn voor de veilingvoorwaarden op acht dagen te houden en niet te verlengen naar 30 dagen, zoals de wens is van de KNB? Deze leden zijn van mening dat een termijn van minimaal 30 dagen noodzakelijk is om consumenten redelijkerwijs de tijd te gunnen zich goed te informeren. Consumenten zijn immers geen vastgoedspecialist.

De leden van de D66-fractie vragen de regering of de termijn van acht dagen voldoende is of dat zij misschien reden ziet deze termijn te verlengen. Dit met het oog op de doelstelling van het wetsvoorstel de executoriale verkoop voor een breder publiek toegankelijk te maken.

Artikel I, onderdeel E

Artikel 519 Rv

De leden van de VVD-fractie vragen of het systeem van opbod en afmijning wel het juiste systeem is voor het veilen van onroerende zaken via het internet. Deelt de regering de vrees die is geuit vanuit de praktijk dat er in de afmijnfase een congestie van biedingen zou kunnen ontstaan? Verdient het aanbeveling artikel 519, eerste lid, Rv aan te passen? Ook vragen deze leden of in artikel 519, tweede lid, Rv ter verduidelijking kan worden toegevoegd «die in de veilingvoorwaarden is vermeld»?

De leden van de PvdA-fractie zien praktische problemen bij een realtime internetveiling. Kan de regering aangeven hoe zij denkt over een andere vorm van veilen, namelijk op basis van inschrijving in plaats van het huidige systeem van real time opbod en afmijnen?

De leden van de SP-fractie lezen dat de eindtijd van internetveilingen volgens de regering een flexibele tijd dient te zijn om te voorkomen dat bidders op het laatste moment nog massaal gaan bieden en overbelasting van de website kan plaatsvinden. Ook het probleem dat in de laatste paar

seconden nog snel wordt geboden moet met een zogenaamde flexibele eindtijd worden voorkomen. Voornoemde leden delen deze zorgen, maar willen toch een concretere uitleg van het begrip flexibele tijd. Hoe zal een aankondiging van de begin- en eindtijd er dan bijvoorbeeld uit kunnen zien? Is met het vaststellen van een flexibele eindtijd al ervaring opgedaan in Nederland of in het buitenland? Het telkens met vijf minuten verlengen van de veilingtijd indien in de laatste minuut een bod is uitgebracht kan inderdaad niet eeuwig voortduren. De regering stelt daarom voor een absolute eindtijd vast te leggen in de veilingvoorwaarden, maar hoe staat deze absolute eindtijd in verhouding tot het vaststellen van een flexibele eindtijd? Betekent dit, dat in afwijking van de eindtijd in de veilingvoorwaarden een veiling eerder kan aflopen indien niet in de laatste minuut voor afloop van de flexibele tijd een bod is uitgebracht?

Deze leden vinden het zeer belangrijk dat bij internetprojecten uitgebreid wordt toegezien op de privacy- en beveiligingsaspecten. Als voorbeeld hierop toe te zien wordt een handboek internetveilen genoemd, waar het Notarieel Instituut Internet Veilen gebruik van maakt. Dit is wat deze leden betreft onvoldoende. Een handboek betekent niet dat de gebruikers ook daadwerkelijk uitvoering zullen kunnen geven aan de tips die daarin staan. Zullen er ook deskundigen op het gebied van beveiliging van websites worden ingezet?

De leden van de CDA-fractie merken op dat artikel 519 Rv het mogelijk moet maken executoriale verkoop van onroerende zaken ook via internet te laten plaatsvinden. Blijkens de toelichting moet de website via welke geveild wordt, algemeen toegankelijk zijn en mogen er geen kosten voor worden gerekend. Voor de algemene toegankelijkheid van deze internetveilingen zou het goed zijn als de sites bekend zijn bij een breed publiek. Heeft de regering plannen om daaraan bij te dragen?

Artikel I, onderdeel F

Artikel 524a

De leden van de VVD-fractie lezen dat de kosten die extra aan de executiekoper in rekening worden gebracht naar beste weten moeten worden geschat. Welke foutmarge mag er worden gehanteerd en in welke mate zou dit alsnog belemmerend kunnen werken voor particuliere kopers die een onroerende zaak willen verkrijgen via een executieveiling? Voornoemde leden stellen vast dat artikel 524a Rv de kosten regelt die de veilingkoper in rekening worden gebracht wanneer het gaat om een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Kan de definitie van dit soort zaken, welke vermoedelijk zal aansluiten bij artikel 7:2, eerste lid, Burgerlijk Wetboek (BW) in de memorie van toelichting worden opgenomen? Deze leden vragen of aan artikel 524a, eerste lid, Rv aan «heffingen» kan worden toegevoegd «ter zake van de overdracht van de juridische eigendom».

De leden van de PvdA-fractie ontvangen graag een nadere toelichting op de in het wetsvoorstel voorgestelde kostenstructuur voor consumenten. Zij willen de regering meegeven dat zij graag een kostenstructuur zien die is gebaseerd op redelijke tarieven voor de dienstverlening waarbij vaste tarieven de voorkeur hebben in plaats van tarieven gerelateerd aan de veilingopbrengst.

De leden van de SP-fractie vinden het een goede ontwikkeling dat de kosten van de executieveiling beter worden verdeeld en een (particuliere) koper niet onnodig ontmoedigd wordt door extra kosten die bij een normale verkoop niet in rekening worden gebracht. Uiteindelijk zal de betere kostenverdeling hopelijk ook een positief effect hebben op de

opbrengst. Is bekend hoe andere landen deze kosten verdelen en of dit een positief effect heeft op de opkomst en de opbrengst? Brengt het voorgestelde artikel 524a Rv voorts met zich mee dat de volgende kosten voor rekening komen van de executant en uiteindelijk zorgen voor een hogere schuld voor de eigenaar: buitengerechtelijke incassokosten, inzetpremie, advertentiekosten, zaalhuur en afslagersloon? Bij een veiling online zullen deze kosten lager zijn dan nu, maar de schuld van een eigenaar van een te veilen pand zal alsnog hoger worden dan nu. Wordt hij of zij hiervan ook op de hoogte gebracht voordat besloten wordt tot veiling over te gaan?

Het is goed als een veilingkoper van tevoren weet hoeveel hij of zij maximaal kwijt is aan extra kosten. Dit erkent de regering ook. Toch geeft de regering aan dat het altijd mogelijk is dat de kosten uiteindelijk hoger kunnen uitvallen dan in eerste instantie is voorspeld. Hoe verhouden deze twee uitgangspunten zich tot elkaar? Hoe kan een maximum aan extra kosten worden vastgesteld als dit maximum uiteindelijk geen garantie blijkt te zijn en toch kan worden overschreden? Met hoeveel mag een zogenaamd maximum dan maximaal worden overschreden?

De leden van de CDA-fractie lezen in het voorgestelde nieuwe artikel 524a Rv dat aan de koper slechts een beperkt aantal kosten in rekening kunnen worden gebracht. Nu keert de notaris op grond van artikel 5:122 BW de achterstanden van het lopende en het voorafgaande jaar aan de Vereniging van Eigenaren uit. Die kosten worden in rekening gebracht bij de koper, omdat hij hiervoor hoofdelijk aansprakelijk is. Mogen voornoemde leden aannemen dat het de bedoeling van de regering is dat deze mogelijkheid blijft bestaan?

Artikel I, onderdeel G

Artikel 525 Rv

De leden van de VVD-fractie merken op dat de term «proces-verbaal van toewijzing» een verouderde term is. Zij vragen of het verstandig is om deze term in artikel 525 Rv te vervangen door «de akte waarbij de eigendom overgaat».

Voorts vragen voornoemde leden of aan het derde lid van artikel 525 Rv naast een subjectief criterium ook een objectief criterium kan worden toegevoegd, zoals «en ook niet als bewoner of gebruiker is opgenomen in enig basisregister».

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de situatie zal zijn indien blijkt dat zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing personen met recht of titel in de geveilde zaak bevinden die als zodanig niet bekend waren aan de veilingkoper. Klopt het dat deze bewoners, op grond van het proces-verbaal van toewijzing niet tot ontruiming kunnen worden genoodzaakt en dat de onzekerheid voor de veilingkoper blijft bestaan dat hij geconfronteerd wordt met een huurovereenkomst die nagekomen dient te worden?

De memorie van toelichting gaat er vanuit dat het altijd om personen gaat die de hypotheekhouder niet heeft kunnen traceren na aankondiging van de veiling zoals bedoeld in artikel 516 Rv en die na de veiling zonder recht of titel in het geveilde pand blijken te wonen, bijvoorbeeld krakers. Niet valt uit te sluiten dat er ook sprake kan zijn van huurders die niet door de hypotheekhouder zijn getraceerd. Vaak zal de koper de historie van de zojuist door hem gekochte zaak niet kennen en daarom in het duister tasten omtrent het eventuele recht dat aan het verblijf van de bewoners ten grondslag ligt. Voornoemde leden vragen de regering op welke wijze dit kan worden ondervangen. Is het bijvoorbeeld mogelijk onbekende (onder)huurders of andere feitelijke gebruikers met recht op verblijf tijdig te alarmeren zodat zij de tussenkomst van de rechter kunnen invoeren?

Deze leden vragen een reactie van de regering op het voorstel dat het exploit van het huurbeding ook uitgebracht kan worden zonder dat genoemde naam bekend is.

Als het zo is dat personen die zich met recht of titel in de geveilde zaak bevinden maar als zodanig niet bekend waren aan de veilingkoper niet op grond van het proces-verbaal ontruimd kunnen worden, dan zal de kans dat de veilingkoper met een dergelijke huurder wordt geconfronteerd sterk afhangen van het onderzoek van de hypotheekhouder. De vraag is vervolgens of met de toevoeging van het derde lid het procesinitiatief bij deze huurder wordt gelegd en bijvoorbeeld ook in het geval dat de huurder zich op het adres heeft ingeschreven maar niet door de hypotheekhouder is getraceerd. Geconfronteerd met een dreigende ontruiming lijkt het – op grond van het voorgestelde derde lid en de toelichting daarop – dat deze huurder wiens aanwezigheid niet door de hypotheekhouder vóór de veiling is getraceerd een procedure moet aanvangen ter voorkoming van zijn ontruiming. Deze leden vragen de regering of dit de bedoeling is van de voorgestelde wetstekst.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat er rekening is gehouden met het oordeel van de Hoge Raad, inhoudende dat op grond van artikel 8 Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) iemand zijn woning niet mag verliezen voordat een rechter daarover vooraf een uitspraak heeft gedaan. Volgens de memorie van toelichting is daaraan in het geval van artikel 525, derde lid, Rv. (ten aanzien van personen die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevinden) voldaan, doordat de gedwongen ontruiming moet worden betekend en vooraf worden gegaan door een exploit van de deurwaarder, houdende een bevel binnen drie dagen aan de executoriale titel te voldoen (artikel 555 Rv). De termijn van drie dagen geeft degene die tot ontruiming wordt genoodzaakt de mogelijkheid de rechter, voorafgaand aan de ontruiming, over de toelaatbaarheid van de ontruiming te laten oordelen. De termijn van drie dagen is echter kort om de bewoner een reële gelegenheid te geven een advocaat te zoeken. Het OM geeft een kraker reeds een langere termijn een aangekondigde strafrechtelijk ontruiming effectief te kunnen laten toetsen door de rechter. Voornoemde leden vragen waarom niet is gekozen voor een langere termijn bijvoorbeeld zeven dagen en de voorzieningenrechter in bijzondere gevallen de mogelijkheid te geven extra ontruimingstermijn te verlenen, bijvoorbeeld wanneer een gezin met kinderen op straat zou komen te staan zonder dat er adequate opvangmogelijkheden zijn. Ook vragen deze leden waarom er voor is gekozen de bekendmaking door aanplakking te schrappen. Deze aanplakking is immers niet alleen van nut voor het informeren van kopers, waarvoor een bekendmaking via internet inderdaad een alternatief is, maar ook van nut bewoners te waarschuwen voor de op handen zijnde executieveiling.

Artikel I, onderdeel H

De leden van de CDA-fractie merken op dat een reden waarom veilingen voor particulieren vaak niet aantrekkelijk zijn, is gelegen in de vaak onduidelijke kosten waarmee de veiling gemoeid gaat. Zo is niet van tevoren bekend wat het honorarium van de notaris is en welke bijkomende kosten nog in rekening worden gebracht. De verplichting in artikel 524a, tweede lid, Rv betreft slechts een indicatie van de kosten. Kan de regering duidelijk maken waarom zij er niet voor heeft gekozen vast te leggen dat vooraf duidelijkheid moet worden geboden over de notarisrekening en bijkomende kosten zodat er meer zekerheid is voor de koper?

Artikel 3:264 BW

De leden van de VVD-fractie constateren dat met het invoeren van het huurbeding de huurder, na tussenkomst van de voorzieningenrechter, een termijn van drie maanden krijgt het gehuurde te ontruimen. Heeft de regering kennisgenomen van het artikel van mw. I. Visser in het Fiscaal Tijdschrift Vermogen (I. Visser, «Heroverweging van het huurbedingartikel (art. 3:264 BW): een voorstel», FTV 2011, p. 11–16) en de door haar daarin geformuleerde kritiekpunten en aanbevelingen? Hoe beoordeelt de regering deze aanbevelingen? Klopt het dat artikel 3:264 BW dogmatisch gezien de hypotheekhouder beschermt? Als dat het geval is, is het dan niet vreemd dat ten aanzien van het huurbeding in dit wetsvoorstel wordt gekozen voor een andere vorm van bescherming, ten gevolge waarvan het risico van de huur in beginsel op de hypotheekhouder rust? De aanbeveling – in lijn met de algemene vermogensrechtelijke uitgangspunten en de gedachte waaruit artikel 3:264 BW is ontstaan – de bescherming van de hypotheekhouder en particuliere koper op andere wijze tot uitdrukking te brengen en derhalve artikel 3:264 BW te schrappen en de huurder nadere bescherming te bieden met een ontruimingstermijn van zes maanden, komt deze leden niet onwenselijk voor. Is de regering bereid het wetsvoorstel in deze zin te herzien? Is het immers niet zo dat de hypotheekgever zijn recht het verhuurde te verhuren, althans voor de duur van die huurperiode, afhankelijk heeft gemaakt van de wens van de hypotheekhouder zijn hypotheekrecht uit te oefenen? Is deze oplossing niet veel eenvoudiger dan het invoeren van een verplichting het huurbeding in te roepen? Wat zouden de gevolgen zijn van het niet-invoeren van dit huurbeding? Is de executoriale verkoop dan bijvoorbeeld nietig of vernietigbaar?

De leden van de PVV-fractie merken op dat wordt voorgesteld de door de rechter vast te stellen ontruimingstermijn terug te brengen van maximaal één jaar naar drie maanden. Voornoemde leden vragen, net als de Adviescommissie Huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten (NOvA) of met de termijn van drie maanden de huurder een redelijke termijn wordt geboden vervangende woonruimte te vinden. Zij vragen de regering de termijn van drie maanden nader te onderbouwen. Is de regering van mening dat in geval van aanwezigheid van minderjarige kinderen de ontruimingstermijn redelijk is? Is de regering bereid de termijn van drie maanden te verlengen naar zes maanden? Kan de regering ingaan op de overige door de Adviescommissie aangedragen opmerkingen? Zij vragen de regering te verduidelijken welke maatregelen de hypotheekhouder moet nemen zich naar behoren te vergewissen (als bedoeld in de toelichting op artikel 3:264, eerste lid, BW). Daarnaast vragen zij de regering te verduidelijken dat het proces-verbaal van toewijzing niet een huurder tot ontruiming kan noodzaken. Ook vragen deze leden of de regering zich kan vinden in het voorstel van de Adviescommissie de termijn waarbinnen degene die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt of als huurder niet bekend was een termijn van minimaal zeven dagen te hanteren om effectief een executiegeschil tegen de aangekondigde ontruiming aanhangig te kunnen maken.

De leden van de SP-fractie merken op dat indien het huurbeding volgens de voorzieningenrechter tot ontruiming moet leiden, deze een termijn van maximaal drie maanden kan vaststellen, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Dit is momenteel maximaal een jaar. Kan de regering aangeven waarom een termijn van drie maanden in acht wordt genomen? In hoeveel procent van de uitspraken werd door de rechter een

termijn langer dan drie maanden toepasselijk geacht? Waarom wordt er niet bij het huurrecht aangesloten, waarin een wettelijke ontruimings-termijn van minstens twee maanden geldt?

De leden van de D66-fractie vragen de regering toe te lichten waarom zij een maximum ontruimingstermijn van drie maanden door de huurder voldoende acht, mede gezien de krappe woningmarkt en de wettelijke huuropzeggingstermijn van zes maanden.

Voornoemde leden merken op dat de NOvA de suggestie doet voor een onderzoek naar de vraag of en onder welke voorwaarden hypotheekhouders zouden kunnen worden verplicht toestemming voor verhuur te geven, zoals -bijvoorbeeld- in het geval de huurprijs voldoende is om de aflossing en rente, zijnde de maandelijkse lasten van de hypotheekgever, te kunnen blijven voldoen en deze door de huurder rechtstreeks aan de hypotheekhouder zullen worden voldaan. Is de regering bereid dit nader te onderzoeken?

De leden van de ChristenUnie-fractie stellen vast dat de maximale ontruimingstermijn voor de huurder van woonruimte wordt teruggebracht van een jaar naar drie maanden. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat een termijn van drie maanden voor degene die de woning dient te verlaten om vervangende woonruimte te vinden redelijk wordt geacht. Deze leden vragen de regering dit te motiveren gezien de huidige situatie op de woningmarkt in het algemeen en specifiek in de Randstad, de wachtlijsten voor sociale huurwoningen en het feit dat de huurder in dergelijke gevallen veelal onverwacht zijn huurrecht verliest. Bij de invoering van artikel 3:264, zesde lid, BW in 1992 is er in het parlement uitvoerig discussie geweest met betrekking tot de mate van bescherming van de huurder. Door de wetgever is destijds een termijn van een jaar redelijk geacht. De nu voorgestelde periode is echter vier keer zo kort. Voornoemde leden vragen de regering wat de ervaringen in de praktijk zijn. Klopt het dat in de praktijk niet of nauwelijks de huidige maximale termijn van een jaar wordt gegund door de rechter maar meestal wordt gekozen van een periode van maximaal zes maanden voor een huurder met (minderjarige) kinderen en voor een kortere periode als er geen sprake is van minderjarige kinderen? De aan het woord zijnde leden vragen waarom de wettelijke termijn wordt ingekort terwijl in de praktijk al voorzien is in een goede afweging door de rechter bij de individuele gevallen tussen de belangen van de huurder en die van de hypotheekhouder en koper. Zij wijzen er in dit verband nog op dat een ontruiming op grond van het intrekken van het huurbeding, voor zover bekend, meestal geen urgentiegrond oplevert voor toewijzing van een vervangende woonruimte in de sociale huursector.

Voornoemde leden constateren dat op grond van de voorgestelde wettekst van artikel 525, derde lid, Rv degene die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper op grond van het proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming zal kunnen worden genooddaakt. In het huidige artikel 525 Rv is het alleen de geëxecuteerde die op vertoon van het proces-verbaal van toewijzing dient te ontruimen. Voorts wordt voorgesteld artikel 3:264, eerste lid, BW in die zin aan te vullen dat de hypotheekhouder het huurbeding voorafgaand aan de openbare verkoop van een woning dient in te roepen, tenzij er gegronde redenen zijn aan te nemen dat er geen andere personen dan de hypotheekgever en zijn huisgenoten aanwezig zijn in het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop. Volgens de memorie van toelichting zal er in ieder geval sprake zijn van een gegronde reden indien uit een voldoende recent uittreksel van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) blijkt dat alleen de hypotheekgever en zijn huisgenoten op het adres staan ingeschreven. Een inschrijving in de GBA geeft echter niet altijd voldoende inzicht in de

vraag wie de feitelijke bewoners van de woning zijn. Genoemde leden vragen daarom een reactie van de regering op de stelling van de NOvA dat verder ingevuld moet worden welke eisen er gelden voor de vergewisplicht.

Artikel II, onderdeel B

Artikel 3:267 BW

De leden van de VVD-fractie merken op dat artikel 3:267, vierde lid, BW met zich meebrengt dat eerst de huurovereenkomst moet worden vernietigd voordat tot ontruiming kan worden overgegaan. Dit werkt kostenverhogend. Is het niet beter het vierde lid te schrappen en in het derde lid na «de hypotheekgever en de zijnen» op te nemen «alsmede ieder die zich in de zaak bevindt, waaronder de huurder»?

De leden van de D66-fractie merken op dat het eerste lid van dit artikel ongewijzigd blijft. De Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) geeft aan in een brief aan de Tweede Kamer van 9 januari 2013, dat dit lid in de praktijk niet zelden tot problemen leidt. Onduidelijk is of de machtiging van de rechter, de gerechtsdeurwaarder legitimeert het verzet van de hypotheekgever te breken. Kan de regering hierover meer duidelijkheid geven?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het wetsvoorstel het eerste lid van artikel 3:267 BW ongewijzigd laat. Het verandert daarmee niets aan de regel dat de hypotheekhouder om het goed in beheer te kunnen nemen de machtiging van de voorzieningenrechter nodig heeft. In de praktijk ontstaat echter regelmatig debat tussen de hypotheekhouder en de gerechtsdeurwaarder, indien de hypotheekhouder bij zijn beheer op verzet van de hypotheekgever stuit. Legitimeert de machtiging van de rechter de gerechtsdeurwaarder dan het verzet van de hypotheekgever te breken? Deelt de regering de mening dat in beheer nemen niet perse hetzelfde is als in gebruik nemen en de daarmee gepaard gaande rechten? Beheer lijkt volgens deze leden ook met rechterlijke machtiging een diffuus begrip. Het kan zich uitstrekken tot het incasseren van de huur, als het verhypotheekte goed is verhuurd, tot het laten uitvoeren van achterstallig onderhoud met inbegrip van de betaling van het loon van daartoe ingeschakelde vaklieden. Deze discussies kunnen wellicht toenemen nu op grond van het wetsvoorstel de bevoegdheid tot beheer op grond van het nieuwe vierde lid van artikel 3:267 BW tegen eenieder met uitzondering van de huurder kan worden ingeroepen, dat wil zeggen: ook tegen een partij die geen partij was bij de hypotheekakte. Voornoemde leden vragen daarom of verduidelijking op dit punt nodig is bijvoorbeeld door een aparte procedure waarin de veroordeling van de hypotheekgever tot de bedoelde concrete prestatie wordt gevorderd.

De leden van de SGP-fractie vragen of de betekenis van het begrip beheer in artikel 3:267 naar de mening van de regering voldoende duidelijk is. Zij vragen van de regering een reactie ten aanzien van de verwachting van de KBvG dat dit begrip zonder nadere duiding in praktijk tot problemen blijft leiden.

Artikel II, onderdeel C

Artikel 3:267a BW

De leden van de VVD-fractie constateren dat in dit artikel wordt geregeld dat de potentiële executiekoper de onroerende zaak voor de executoriale verkoop kan bezichtigen, desnoods met behulp van de sterke arm. In combinatie met deze bezichtiging verschuift het risico pas naar de executiekoper op het moment van de daadwerkelijke eigendomsover-

dracht. Deze ontwikkeling wordt door voornoemde leden positief ontvangen en draagt volgens hen bij aan een steeds verdere daadwerkelijke openstelling van de markt van executieveilingen voor particuliere kopers. Geldt deze risicoverschuiving ook voor de onderhandse executoriale verkoop? Het verder vooruit plaatsen van het moment van risicoverschuiving draagt volgens deze leden echter wel bij aan een toenemend aantal geschillen over de aansprakelijkheid van gebreken aan panden die via een executoriale verkoop zijn verkocht. Deelt de regering deze visie? Is het niet verstandiger, met het oog op het voorkomen van een groot aantal geschillen, te bepalen dat een deurwaarder verplicht een proces-verbaal van constatering opstelt kort na het moment van bezichtiging? Kan een dergelijke plicht, in combinatie met de op iedere koper rustende plicht gebreken tijdig te melden, niet bijdragen aan het voorkomen van een groot aantal geschillen over dit type onroerende zaken en tevens de bewijspositie van de executiekoper versterken? Hoe moet de opmerking dat artikel 7:19 BW geen wijziging behoeft, worden gelezen? Daarin wordt toch een uitzondering gemaakt voor de aansprakelijkheid voor gebreken aan onroerende zaken die via een executoriale verkoop zijn verkocht? Is het verplaatsen van het moment van de risicoverschuiving niet tevens een goed moment deze uitzondering uit artikel 7:19 BW te schrappen? Kan de regering aangeven hoe deze risicoverschuiving moet worden beoordeeld in het geval dat de koper in verzuim blijft met het betalen van de koopprijs? Komt de schade die is ontstaan nadat de koopprijs had moeten worden betaald maar voordat deze daadwerkelijk is betaald, voor risico van de hypotheekgever?

De leden van de SP-fractie merken op dat wanneer een belangstellende het te veilen huis wil bezichtigen een hypotheekgever conform dit wetsartikel straks verplicht wordt hieraan mee te werken. Dit wordt desnoods afgedwongen met ondersteuning door de politie. Deze leden begrijpen dat een bezichtiging een positieve bijdrage kan leveren aan een hogere opbrengst en opkomst, maar dat neemt niet weg dat de maatregel erg ingrijpend is. Vooral door eventueel aanwezige kinderen kan deze maatregel als zeer heftig worden ervaren. De regering heeft onvoldoende toegelicht waarom hier geen sprake is van schending van het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en het daarmee samenhangende huisrecht. Het is goed dat er wordt bekeken hoe het aantal bezichtigingen kan worden vergroot, maar welke waarborgen worden er eigenlijk nog ingebouwd? Wordt een hypotheekgever van tevoren bijvoorbeeld goed ingelicht over de consequenties van het weigeren van medewerking? Krijgt hij of zij nog een redelijke termijn alsnog medewerking te verlenen als deze in eerste instantie niet is verleend? Hoe snel mag een hypotheeknemer de hulp van de politie inschakelen als blijkt dat medewerking in eerste instantie niet wordt verleend? Welke sanctie staat er op blijvende weigering mee te werken?

De leden van de CDA-fractie merken op dat een huiseigenaar wiens pand is aangemerkt executoriaal te worden verkocht, bezichtiging van het pand dient toe te staan voor alle belangstellenden. Voorwaarde voor deze verplichting is dat de executieveiling reeds is aangezegd. Betekent dit dat ook veel welwillende huiseigenaren en hun gezinnen, bij wie executie-verkoop aantoonbaar kan worden vermeden, maar die desondanks wel de aanzegging tot executieveiling hebben gekregen, gedwongen kunnen worden, desnoods met inschakeling van de politie, hun huis open te stellen voor alle belanghebbenden? Zo ja, hoe denkt de regering daarover? Kan zij duidelijk maken hoe vaak executieveilingen worden aangezegd in situaties die aantoonbaar op korte termijn oplosbaar zijn? Kan zij voorts in kaart brengen hoe vaak executieveilingen worden

aangezegd terwijl banken realistische betaalvoorstellen die executieverkoop moeten voorkomen, negeren, afwijzen of buiten beschouwing laten?

Voornoemde leden stellen vast dat de hypotheekgever en de huurders (zijnde een ieder die de onroerende zaak gebruikt) expliciet zijn genoemd, maar niet de huisgenoten of personen die zich zonder recht of titel in de onroerende zaak bevinden. Acht de regering het niet nodig dat de voorgestelde bepaling ook expliciet op deze categorieën personen toepasselijk wordt verklaard? Zo nee, waarom niet?

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat dit artikel onder meer de plicht van de hypotheekgever introduceert, alsmede eenieder die een tot bewoning bestemde onroerende zaak gebruikt, aan belangstellenden gelegenheid tot bezichtiging te bieden. In het derde lid van dit artikel wordt gesproken over «met behulp van de sterke arm». Deze leden vragen of dit begrip voldoende duidelijk is. Wordt hier alleen de politie onder verstaan en wordt hiermee niet de gerechtsdeurwaarder bedoeld?

De leden van de SGP-fractie vragen of de bezichtiging van de woning op grond van artikel 3:267a BW zowel door de politie als door de gerechtsdeurwaarder mogelijk kan worden gemaakt.

Artikel II, onderdeel D

Artikel 3:268 BW

De leden van de VVD-fractie merken op dat volgens de KNB van de in artikel 3:268 BW aan de hypotheekgever geboden mogelijkheid een koopovereenkomst voor te leggen geen gebruik wordt gemaakt in de bonafide praktijk. Is het dan niet beter deze mogelijkheid te schrappen?

De leden van de CDA-fractie constateren dat in het derde lid het mogelijk wordt gemaakt dat naast een advocaat ook een notaris een verzoek kan indienen tot onderhandse verkoop. Is de regering zich ervan bewust dat een veilingnotaris belang kan hebben bij specifieke verkoopprocedures? Is de regering zich ervan bewust dat ook veilingnotarissen betrokken zijn bij snelle doorverkopen na (onderhandse) executieverkoop, waarbij ook binnen een periode van enkele weken eenzelfde pand weer wordt doorverkocht met winstmarges die kunnen oplopen tot meer dan 50% van het (onderhandse) executiebod? Zo ja, welke concrete maatregelen is de regering voornemens te treffen bijvoorbeeld ongeoorloofde transacties en/of (extra) schade of (extra) verlies voor de (voormalig) huiseigenaar of de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen tegen te gaan?

De voorzitter van de commissie,
Jadnanansing

De adjunct-griffier van de commissie,
Hessing-Puts