

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 123

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VEILIGHEID EN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 juli 2014

Tijdens het wetgevingsoverleg op 7 april 2014 over het wetsvoorstel inzake het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale verkoop van onroerend goed (Kamerstukken 33 484) heb ik u toegezegd om voor de zomer in overleg te treden met betrokkenen over «de publicatie van de executieverkoop in relatie tot het waarde drukkend effect van woningen in de *vente amicale* en de eventuele verwerking daarvan in het wetsvoorstel *Vormerkung* c.q. in een andere vorm» (Kamerstuk 33 484, nr. 11). Hiermee bericht ik u over de uitkomsten hiervan.

Op 27 mei jl. heeft overleg plaatsgevonden met de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie (KNB), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De gezamenlijk gedragen uitkomsten van dit overleg laten zich als volgt samenvatten:

- a. het executiekarakter van een verkoop bergt altijd het risico in zich van een waarde drukkend effect, omdat dit inherent is aan de figuur van de executoriale verkoop zelf; dit risico kan alleen vermeden worden als de executoriale verkoop als zodanig wordt afgeschaft, maar daarvoor bestaat noch aanleiding noch behoefte;
- b. kwantitatieve gegevens, die een mogelijk waarde drukkend effect zouden kunnen onderbouwen van de verplichting om te vermelden dat het bij een bepaalde onderhandse woningverkoop gaat om een executoriale verkoop (artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), ontbreken;
- c. het heeft vanuit de optiek van consumentenbescherming een eigen meerwaarde om al aanstonds te vermelden dat om een onderhandse executoriale verkoop gaat, opdat consumenten alleen op die wijze volledig en juist geïnformeerd een eventueel kooptraject kunnen ingaan;
- d. de in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voorziene informatieverplichting jegens consumenten strekt er met name toe hun te attenderen op het feit dat er in het specifieke geval van een executoriale verkoop sprake is van een beperkte kopersbescherming;

zij kunnen zich er dan niet op beroepen «dat de zaak behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, of dat deze niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de verkoper dat wist» (artikel 2:19 Burgerlijk Wetboek);

- e. het zou jegens kopers misleidend zijn om pas in een vervolgstadium van de onderhandelingen of het kooptraject over het executiekarakter te worden geïnformeerd; men heeft immers aanvankelijk in de veronderstelling verkeerd dat het om een traditionele onderhandse verkoop zou gaan;
- f. er lopen inmiddels verschillende trajecten om executoriale woningverkoop zoveel mogelijk te voorkomen en, mocht daartoe toch worden overgegaan, de restschuldbroblematiek zoveel mogelijk te verkleinen; ter illustratie zij gewezen op de pilot intensief beheer van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en de recente initiatieven van de NVM om, in samenwerking met onder meer Funda en BVA Auctions, een Nationaal Veiling Platform op te richten, met als bedoeling om de opbrengst bij executoriale verkoop van vastgoed te vergroten alsmede een softwarepakket te ontwikkelen dat NVM-leden beter in staat stelt om gedwongen onderhandse verkoop door afdelingen Bijzonder Beheer van banken en vastgoedfinanciers te begeleiden (vgl. ook Kamerstuk 32 847, nr. 118).

Gelet op deze bevindingen met betrekking tot het vermeende waarde drukkend effect van de aankondiging dat het om een onderhandse executoriale verkoop gaat alsmede de hoopvolle ontwikkelingen in de markt zelf, die uiteraard nauwgezet worden gevolgd, zie ik geen aanleiding tot aanpassing van artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I.W. Opstelten