

OPENBARE VERKOOP.nl





Aan:

bij de veiling betrokken organisaties,
opdrachtgevers, geldverstrekkers,
notariaat en makelaardij
verkopers en kopers

Ons kenmerk
NIIV/320040
Datum
31 januari 2018

Betreft:

verslag van de stichting notarieel instituut internetveilen over 2017

Geachte mevrouw, meneer,

Het aantal woningen dat het afgelopen jaar gedwongen via een veiling is verkocht is bijna gehalveerd. Dit is een goede ontwikkeling. De dalende veilingaantallen dwong de veilingorganisatie tot oriëntering op de toekomst. Internet speelt hierin een steeds belangrijker rol.

Veruit de meeste woningen die executoriaal worden geveild worden openbaar verkocht via de "hybride" veiling. Hierin wordt gelijktijdig via zaal en internet geboden. Dit zijn *live*-veilingen, met alle spanning die daarbij komt kijken. Sinds 2012 is het bieden via internet toegevoegd aan het bieden in de veilingzaal. De opbrengsten stegen fors. Dat was ook nodig. Waar de discount tussen opbrengst en getaxeerde marktwaarde eerder boven de dertig procent lag, is in de markt van vandaag nauwelijks sprake meer van een discount. Veel woningen worden inmiddels boven de marktwaarde verkocht.

Uit de landelijke cijfers blijkt opnieuw een groei van het aantal biedingen via internet: in het verslagjaar werd gemiddeld 39% van de objecten aan een internetbieder verkocht. Het aantal bezoekers via internet heeft het aantal bezoekers via de zaal inmiddels overtroffen. De zaalveilingen werden in het verslagjaar door tienduizend bezoekers bijgewoond, via internet keken of boden twee keer zo veel bezoekers actief mee. De zaalbezoekers zijn wel "betere" kopers: ze kochten nog steeds het grootste gedeelte (61%) van de objecten.

In dit verslag delen wij met u de inspanningen die in het afgelopen jaar zijn verricht. We kijken nog eenmaal achterom en presenteren de statistieken over 2017, in vergelijking met voorgaande jaren.

Voor al uw vragen of reacties houden wij ons aanbevolen.

Met vriendelijke groet, namens het bestuur,
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen

mr. A. Helmig (Adriaan)
voorzitter

EVALUATIE VEILINGEN OVER 2017

Over het NIIV

De Stichting Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV) is een vanuit het notariaat opgerichte stichting die zich als doel heeft gesteld het proces van (executie-) veilingen verder te verbeteren. Zij streeft naar het verhogen van opbrengsten op de veiling door de inzet van een landelijk werkend geautomatiseerd platform. Het toezicht op elke individuele veiling is telkens in handen van een notaris.

Bijzondere gebeurtenissen in het verslagjaar

- Het aantal gedwongen verkopen (executieveilingen) zoals gemeten door het Kadaster, daalde in het verslagjaar met zo'n 40% ten opzichte van 2016. Ten opzichte van de afgelopen tien jaar was het aantal executieveilingen historisch laag.
- In april 2017 sloot de Eerste Amsterdamse zich als 17^e regio aan op de NIIV-systemen. Daarmee zijn alle *hybride veilingen* (veilingen waar kopers hun bod zowel kunnen uitbrengen in de veilingzaal, als vanuit huis via het internet) aangesloten.
- In overleg met hypothecaire geldverstrekkers, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) en vereniging Federatie van Regioveilingen, zijn de 17 regionale veilingorganisaties per augustus opnieuw ingedeeld op 8 locaties.
- Het veilen zonder zaal, als zogenaamde *live-internet-only-auction*¹, is met zo'n dertig objecten beproefd. De doorlooptijden van deze veiling zijn vergelijkbaar met die van de hybride veilingen. De opbrengsten voldeden aan de verwachting. Het aantal van zestien objecten onder de hamer is vooralsnog te beperkt om goed onderbouwde conclusies te trekken.

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 onderzoek² 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) en 10% (2016). De veilingopbrengsten in het verslagjaar zijn opnieuw afgezet tegen marktwaarden uit gevalideerde taxatie-rapporten. Hieruit blijkt dat er gemiddeld genomen geen sprake meer is van een discount. Anders gezegd: de opbrengsten zijn gelijk aan de vrije verkoopwaarden.

Het is positief en tegelijk bijzonder dat veilingobjecten voor deze hoge prijzen worden verkocht. Voor een deel zal dat te maken hebben met de "krapte" op de markt: er zijn veel minder woningen beschikbaar, de rente is laag en de huizenprijzen zitten in de lift. Maar we constateren een effectieve marktwerking en verwachten dat het verdwijnen van de discount is veroorzaakt door de toevoeging van het bieden via internet aan de zaalveiling. De zaalveilingen trokken van oudsher al veel publiek, met name handelaren. Door toevoeging van het internet wordt een steeds bredere groep kopers bereikt. Investeren in een veiling loont blijkaar nog steeds.

Operationele gang van zaken

In cijfers laat het verslagjaar zich als volgt kenmerken.

1. De totale verkoop opbrengst was € 180,5 miljoen.
2. Er kon op 142 veilingzittingen met in totaal 1.036 objecten geboden worden. Dit is een daling van het aantal daadwerkelijk geveilde objecten van 44% t.o.v. 2016.
3. Het Kadaster registreerde in het verslagjaar 1.318 executieveilingen.

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

² http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen_2012.pdf

4. Op basis van het aantal in het Veilingbeheersysteem ingevoerde veilingdossiers was de daling 45% (3.301 in 2016 tegen 1.827 in 2017). Een redelijk groot deel van de voor veiling aangekondigde objecten haalt de veiling niet. Bijvoorbeeld door een onderhandse (executoriale) verkoop of doordat de debiteur alsnog met de executant tot een regeling komt.
5. Uiteindelijk werd 38,6% van alle objecten verkocht via internet. Dit percentage steeg de afgelopen jaren als volgt: 9% (2012), 15% (2013), 20% (2014), 28% (2015), 35% (2016) en 39% (2017).
6. De afslagfase van een object werd dus bij 39% van de veilingen afgesloten met een internetbieder als winnaar. In de daaraan voorgaande inzetfase werd 48% van de veilingen afgesloten met een internetbieder als laatste/hogste.
7. Per zitting waren er gemiddeld 109 kijkers online en 33 unieke bidders ingelogd, waarvan er gemiddeld 16 daadwerkelijk hebben geboden. Op dat moment waren er gemiddeld 70 personen (kijkers en bidders) fysiek aanwezig in de zaal.
8. Wat opvalt is dat het aantal zaalbezoekers de afgelopen jaren iets afnam, terwijl het aantal internetbezoekers fors is gestegen. De cijfers leren dat veilingzittingen met veel objecten fors hogere bezoekersaantallen trekken. De clustering van het aantal veilinglocaties leidde dan ook tot stijging van de bezoekersaantallen in de tweede helft van het jaar.
9. Via internet kijkt en biedt 2/3 van het aantal bezoekers (totaal 30.000). Zij kopen 1/3 deel van het aanbod. De zaalbezoekers, kijkers en kopers, zijn beperkter in aantal (10.000), maar zij kopen 2/3 van het aanbod. De zaalbezoekers vormen daarmee nog steeds veruit de grootste kopersgroep.
10. Vanaf de start van het internetbieden zijn er ruim zeven duizend internetbidders aangemeld. Daarvan zijn er 2.908 als actief geregistreerd in het systeem.

Navolgend zijn de belangrijkste cijfers opgenomen aangaande objecten en veilingzittingen, als bijlage treft u een vergelijking met voorgaande jaren aan.

Statistieken NIIV	2017
Aantal veilingzittingen	142
Aantal kavels onder de hamer	1.036
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieder	€ 104.688.200
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieder met gebruik internetborg	€ 10.127.600
Opbrengst met hoogste bod door internetbieder	€ 65.673.800
Totale opbrengst	€ 180.489.600
% waarbij internetbieder het hoogste bod heeft gedaan	38,6%
% OPBRENGST waarbij internetbieder het hoogste bod heeft gedaan	36,4%

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

Statistieken NIIV	2017
Totaal aantal bezoekers op een veiling	29.530
- Totaal aantal zaalbezoekers	9.460
- Totaal aantal internetbezoekers:	20.070
Totaal website bezoekers, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	993.691
Totaal website pageviews, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	4.836.656

Onderzoek

Als gevolg van de ingebruikname van het internetbieden is een dataverzameling aangelegd van veilingtransacties in Nederland. Het NIIV is met Prof.dr.ir. A.J. van der

Vlist van de Rijks Universiteit Groningen (RUG) een samenwerking gestart voor onderzoek. Van der Vlist werkte tot op heden voornamelijk met data uit de Verenigde Staten, bij gebrek aan veilingdata van de Nederlandse situatie. Met het oog op continu onderzoek is de datacollectie inmiddels genormaliseerd en gedocumenteerd. NIIV definieert onderzoeksvragen, waarbij zowel de RUG, de Federatie (Vereniging FRV) als executanten gevraagd wordt onderzoeksvragen aan te leveren. Een eerste verkennende publicatie is inmiddels verschenen bij het Netherlands Institute for Law and Governance (NILG)³. Een tweede publicatie is gepland voor 2018.

Kwaliteitszorg en informatiebeveiliging

In het kader van toetsing van de systeembeveiliging heeft een gekwalificeerd auditbureau opnieuw onderzoeken uitgevoerd. In het verleden zijn certificeringstrajecten doorlopen voor ISO-certificering 9001 en 27001, de (herhalings-) audits op deze normen zijn in het verslagjaar positief verlopen.

Meldingen en incidenten

Meldingen van betrokkenen bij de veiling die (schriftelijk) worden gedaan aan het NIIV worden geregistreerd, tenzij het begripsvragen betreft die direct worden beantwoord. Er zijn in het verslagjaar 28 meldingen geregistreerd, ten opzichte van 47 in 2016. In acht gevallen is de veiland 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 2017 opgenomen.

Oorzaak	# meldingen	Feiten relaas	Downtime < 15 min	Downtime > 15 min
Storing bieding software	1	1	0	1
Storing biedkamer	3	1	0	0
Storing datacentrum	3	0	1	1
Storing sms-diensten (inloggen)	2	1	0	0
Storing veilinglocatie (lokale infrastructuur)	1	1	1	0
Storing internetbieder (pc van de bieder)	2	2	0	0
Niet conform protocol gehandeld (menselijk falen)	3	1	1	0
Overige meldingen	13	1	0	0
Totaal aan meldingen	28	8	3	2

Beschikbaarheid, betrouwbaarheid en integriteit

Bij ruim de helft van de meldingen was sprake van vragen of klachten van bidders. In de volgende gevallen was sprake van verminderde beschikbaarheid van dienstverlening. Het betreft 8 gevallen, waarvan in 5 gevallen de veiling iets later startte (downtime).

- De storing in de bieding software had betrekking op de audio weergave, de veiling heeft gewoon doorgang gevonden, tijdelijk zonder audio.
- De drie storingen in het datacentrum leidden tweemaal tot verminderde beschikbaarheid van de veilingwebsites. Dat gebeurde echter niet tijdens veilingen, maar aan het begin van de avond en na middernacht.
- Eénmaal leidde een storing in de vaste internetverbinding op de veilinglocatie tot het onderbreken van een veiling. Het geïntroduceerde noodscenario, waarbij gebruik kan worden gemaakt van een mobiele router voorzien van 4G-internet waarop alle systeemlaptops kunnen worden aangesloten, functioneert goed.

³ NILG Vastgoed, Omgeving & Recht. Executieveilingen en de rol van informatie: een eerste verkenning. Door: Tom de Keijzer MSc. en Prof. Dr. Ir. Arno J. van der Vlist, versie 29 juni 2015. Zie ook: www.slideshare.net/TomdeKeijzer1/executieveilingen-en-de-rol-van-informatieop-transactieprizen

→ Driemaal is het niet conform protocol handelen van een Clerk gemeld, met één keer als gevolg downtime.

Ten aanzien van meldingen met downtime zijn maatregelen getroffen om herhaling te voorkomen. Er is géén storing opgetreden in termen van betrouwbaarheid (bijvoorbeeld datalekken) of integriteit (onjuiste informatie).

Over het feitenrelaas, video's en aanbevelingen

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, en in uitzonderlijke gevallen op verzoek van de centrale biedkamer of veilingorganisatie, 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.

Administratie van borgsommen

Internetbieders die op de veiling willen meebieden, storten een zogenaamde internetborg bij de Stichting Beheer Internetborg NIIV. Per ultimo 2017 houdt de stichting borggelden onder zich ter hoogte van zo'n zes miljoen euro voor 723 bieders. Na afloop van het verslagjaar heeft een externe accountant een lijncontrole uitgevoerd, op basis hiervan is geconcludeerd dat de administratieve organisatie rondom het betalingsverkeer van de borgsommen voldoende is om de juistheid en de volledigheid ervan vast te kunnen stellen.

Zaalbieders en het gebruik van de internetborg

Vanaf 2014 is het mogelijk dat zaalbieders hun internetborg gebruiken in plaats van een gegoedheidsverklaring. In de meeste regio's wordt daar actief gebruik van gemaakt. De betrokkenen die nog geen of weinig gebruik maken van deze mogelijkheid roepen we op dit te gaan doen.

Exploitatie Stichting NIIV

De exploitatie van de stichting over de afgelopen jaren is als volgt.

	Realisatie 2017	Realisatie 2016	Realisatie 2015	Realisatie 2014	Realisatie 2013	Realisatie 2012	Realisatie 2011
OPBRENGSTEN							
Verkoop data	42.225	73.538	96.505	92.300	84.325	32.500	0
Beheervergoeding borggelden	1.158	10.475	19.122	10.855	7.880		
Totaal aan opbrengsten	43.383	84.013	115.627	103.155	92.205	32.500	0
KOSTEN							
Vergaderingen bestuur	16.750	33.036	29.600	28.214	23.520	24.157	10.415
Secretariaat en beheer	16.633	20.104	16.375	24.557	24.055	27.921	
Financiële administratie en boekhouding borggelden	10.000	10.000	15.700	5.000	5.000	2.390	2.500
Juridische ondersteuning	3.250	-2.050	13.762	2.253	0	2.580	2.727
Audits	5.000	5.402	13.210	10.062	7.717	0	
Onderzoek	0	5.800	5.000	0		0	
Accountant en adviseurs	4.420	3.000	2.500	7.093	2.023	1.500	1.500
Bankkosten	1.126	1.362	1.645	0	1.240	0	
Assurantien en overige kosten	533	489	657	1.852	1.151	3.326	2.278
Totaal aan kosten	57.712	77.143	98.449	79.031	64.706	61.874	19.420
Exploitatiesaldo	-14.329	6.870	17.178	24.124	27.499	-29.374	-19.420

Ter dekking van de kosten voor borgbeheer en administratie bracht de Stichting NIIV aan de Stichting Beheer Internetborg NIIV een beheervergoeding in rekening ter hoogte van het saldo aan rente en bankkosten. Door afnemende veilingvolumes en het gegeven dat er nagenoeg geen rentebaten meer gerealiseerd worden uit de borggelden, is

besloten een beperkte administratievergoeding te gaan heffen bij de bidders. Tot op heden was het via internet meebieden op de veiling voor de bidders kosteloos.

Publiciteit

Vanuit zowel het notariaat als de politiek is kritiek geuit op de versnippering in publicatiekanalen voor de aankondiging van de veiling. Zo had in 2016 elke regio zijn eigen website. In het verslagjaar 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. In het verslagjaar werden de websites bezocht door een miljoen bezoekers. De uniformiteit is er nog niet voor wat betreft de krantenadvertenties. Deze is (terecht) gericht in en op de regio, maar kent nog verschillende uitvoeringen. In een vervolg op het plan kan dit verder gestroomlijnd worden.

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. De mogelijkheden zijn hiervoor verder vergroot, door plaatsing op Funda, het plaatsen van borden en aanplakbiljetten of het drukken en verspreiden van flyers rondom het te veilen object. Deze extra inspanningen kosten weinig en leveren bekendheid en daarmee extra bidders op.

Bestuursaangelegenheden

De activiteiten van de Stichting NIIV zijn beschreven in de notulen van de bestuursvergaderingen. Deze vonden plaats op: 28 maart, 20 juni en 26 september 2017. De vergaderingen vonden plaats samen met die van de Stichting Beheer Internetborg NIIV. Belangrijke onderwerpen die zijn besproken binnen het bestuur zijn als volgt.

- De toekomst van het veilen en de versterking van de marktplaats.
- Marktontwikkelingen, onder andere de volumedaling door aantrekkende huizenmarkt, de pilot van een grootbank buiten NIIV om en ontwikkelingen op het gebied van de vrijwillige veiling.
- Promotie van het veilen en de veiling.
- Herindeling van de veiling regio's en aanpassingen van de systemen.
- Aanbieding van veilingen zonder zaal (*Internet Only*).
- Tariefstelling veilingen, mede in het licht van de sterk afnemende volumes.
- De samenwerking met de leveranciers.
- Informatiebeveiliging en ISO certificering.
- Onderzoek naar de dienstverlening door de stichting Beheer Internetborg NIIV bij opeisen borggelden door notaris.
- Pilot digitaal afmijnen in Arnhem (geen succes).
- Het door Veilingnotaris c.s. tegen Twente en Gelderland aangespannen kort geding en hoger beroep, waarbij het kort geding door Veilingnotaris c.s. verloren werd en aansluitend het hoger beroep -net voor de zitting- werd teruggetrokken.
- De mogelijke omvorming van de regionale veilingorganisaties naar een centrale, het toezicht op de dan uitvoerende organisatie en de positie en rol van het NIIV.

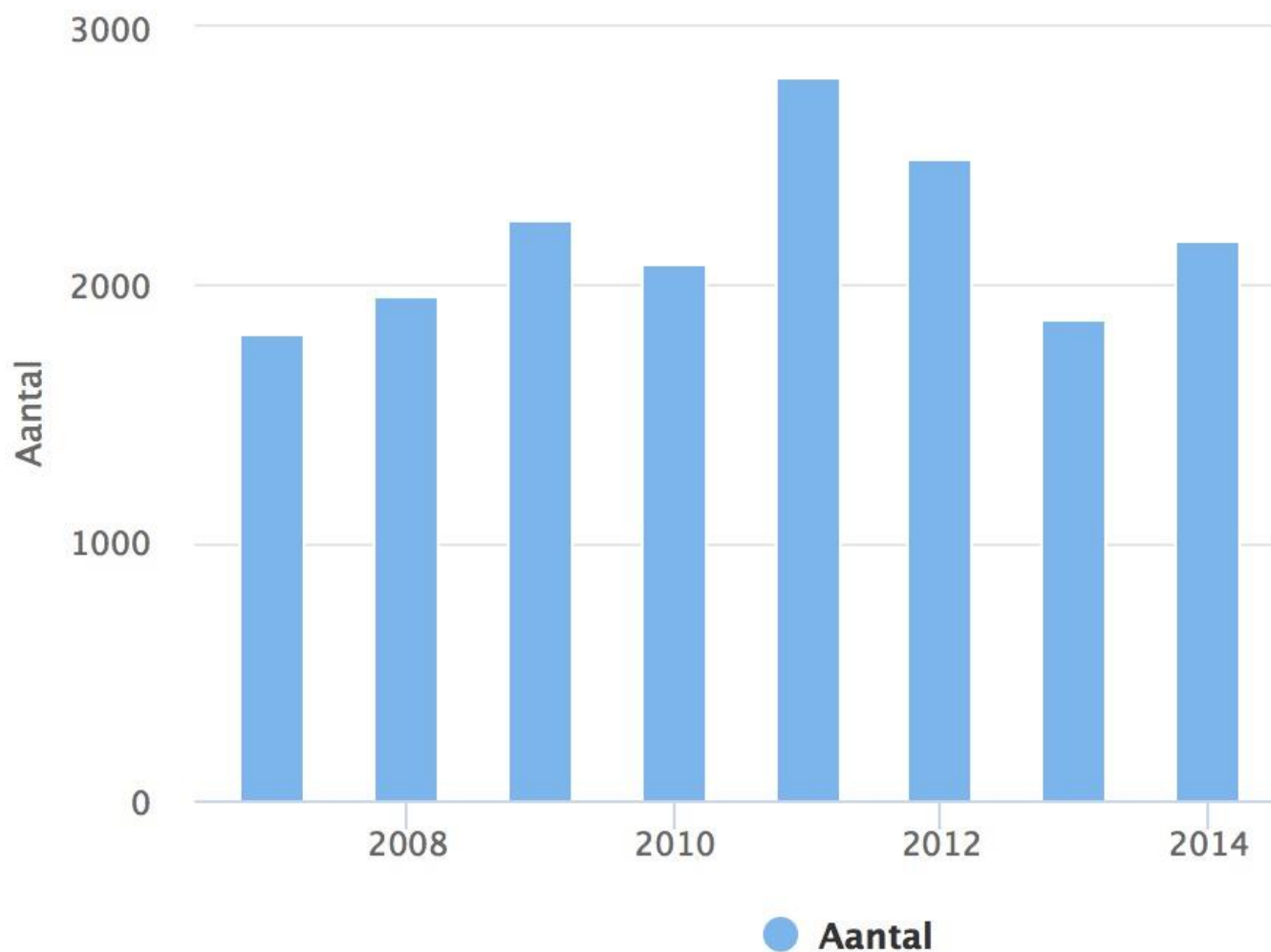
Het bestuur, 31 januari 2018

Jan van den Dungen
Astrid Fokkema – Schute
Adriaan Helmig
Gerrit Mulder

Statistieken internetbieden per jaar	Totaal 2017	Totaal 2016	Totaal 2015	Totaal 2014	Totaal 2013
Aantal zittingen	142	186	184	172	172
Aantal objecten onder de hamer	1.036	1.827	2.204	1.819	1.819
Aantal executieveilingen Nederland (Kadaster)	1.318	2.114	2.309	2.178	2.178
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieter	105 miljoen	151 miljoen	209 miljoen	194 miljoen	181 miljoen
Opbrengst met hoogste bod zaalbieter gebruik internetborg	10 miljoen	16 miljoen	14 miljoen	nvt*	nvt*
Opbrengst met hoogste bod door internetbieter	67 miljoen	93 miljoen	85 miljoen	47 miljoen	20 miljoen
Totale opbrengst	180 miljoen	260 miljoen	309 miljoen	240 miljoen	201 miljoen
% opbrengst met hoogste bod internet t.o.v. totaal	38,6%	35,5%	28,2%	19,7%	10,0%
Gemiddeld aantal personen in de zaal (kijkers en bieders)	67	84	94	nvt*	nvt*
Gemiddeld aantal kijkers ingelogd per zitting	109	100	56	42	42
Gemiddeld aantal unieke bieders ingelogd per zitting	33	33	27	17	17
Gemiddeld aantal unieke internetbieders geboden /zitting	16	18	15	10	10
Gemiddeld aantal geaccepteerde zaalbiedingen per zitting	142	211	304	378	378
Gemiddeld aantal geaccepteerde internetbiedingen / zitting	127	152	173	99	99
Gemiddeld totaal aantal biedingen per zitting	269	363	477	477	477
# objecten ingezet door zaalbieter	491	960	1.313	1.335	1.335
# objecten afgemijnd door zaalbieter	355	755	1.021	1.637	1.637
# objecten met hoogste bod door zaalbieter	569	1.065	1.482	1.461	1.461
# objecten ingezet door zaalbieter met gebruik internetborg	56	111	108	nvt*	nvt*
# objecten afgemijnd door zaalbieter gebruik internetborg	67	113	100	nvt*	nvt*
# objecten met hoogste bod zaalbieter gebruik internetborg	67	113	100	nvt*	nvt*
# objecten ingezet door internetbieter	509	788	770	484	484
# objecten afgemijnd door internetbieter	197	339	327	182	182
# objecten met hoogste bod door internetbieter	400	649	622	358	358

Aantal executieveilingen

Nederland totaal



Publica

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