

# OPENBARE VERKOOP.nl



## EVALUATIE OPENBARE VERKOOP 2019

### *Samenvatting*

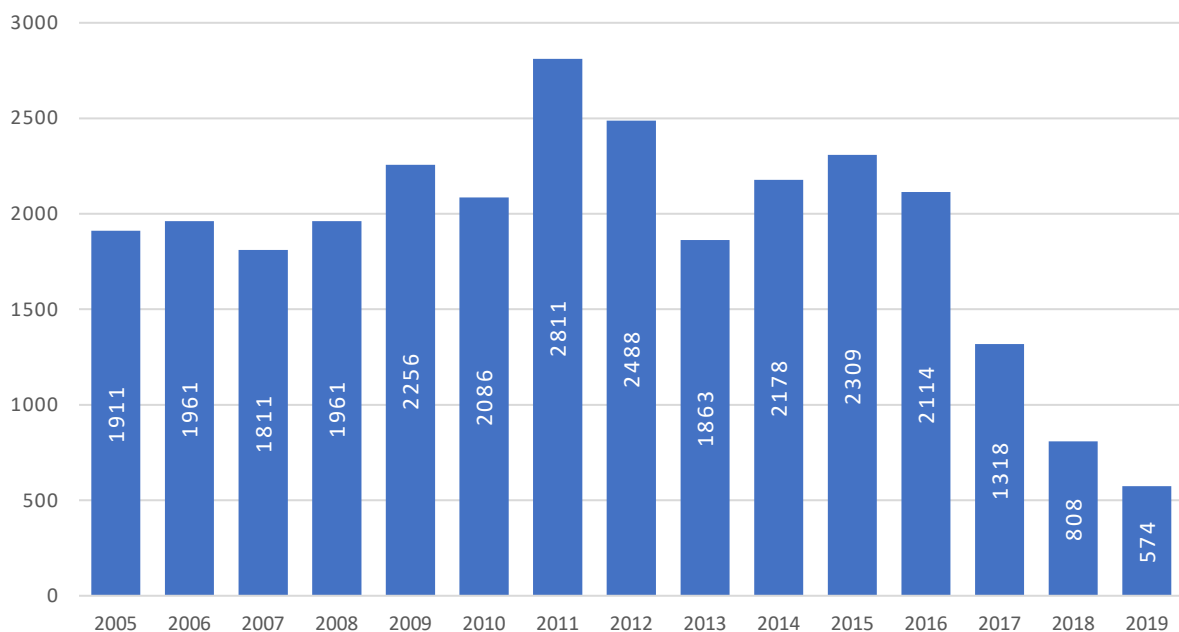
In 2019 werden opnieuw fors minder woningen executoriaal verkocht. Deze dalende trend is zichtbaar sinds 2012. Ook in historisch perspectief is het aantal executieveilingen van woningen en ander registergoed momenteel erg laag. De veilingopbrengsten daarentegen zijn relatief hoog. Waar tien jaar geleden sprake was van een forse “discount” – woningen werden voor ruim 30% beneden de marktwaarde verkocht – blijkt dat de gemiddelde opbrengst momenteel gelijk is aan de gemiddelde vrije verkoopwaarde (marktwaarde). Prima opbrengsten dus. En dat is voor alle betrokkenen goed nieuws. Allereerst voor de debiteur, voor wie een lagere schuld resteert. Ook voor de hypotheekfinanciers en voor andere schuldeisers. En voor de Stichting waarborgfonds Eigen Woningen, die daardoor onlangs voor de Nationale Hypotheekgarantie de borgtochtprovisie (NHG-premie) verlaagde van 0,9% naar 0,7%.

Voor het eerst in de geschiedenis zijn er op de executieveiling meer objecten verkocht via het internet dan via “de zaal”: net iets meer dan de helft van de objecten veranderde van eigenaar doordat de koper via internet zijn winnende bieding uitbracht.

Het is positief en tegelijk bijzonder dat veilingobjecten voor hoge prijzen worden verkocht. Voor een deel heeft dat te maken met de krapte op de markt: er zijn minder woningen beschikbaar, de rente is historisch laag en de huizenprijzen zitten nog steeds in de lift. Maar we constateren een effectieve marktwerking en verwachten dat het verdwijnen van de discount ook is veroorzaakt door de toevoeging van het bieden via internet vanaf 2011.

### *Marktontwikkelingen*

Het Kadaster registreerde 574 executieveilingen in 2019. Dit is een forse daling ten opzichte van het voorgaand jaar. De dalende trend is goed zichtbaar in de volgende grafiek.

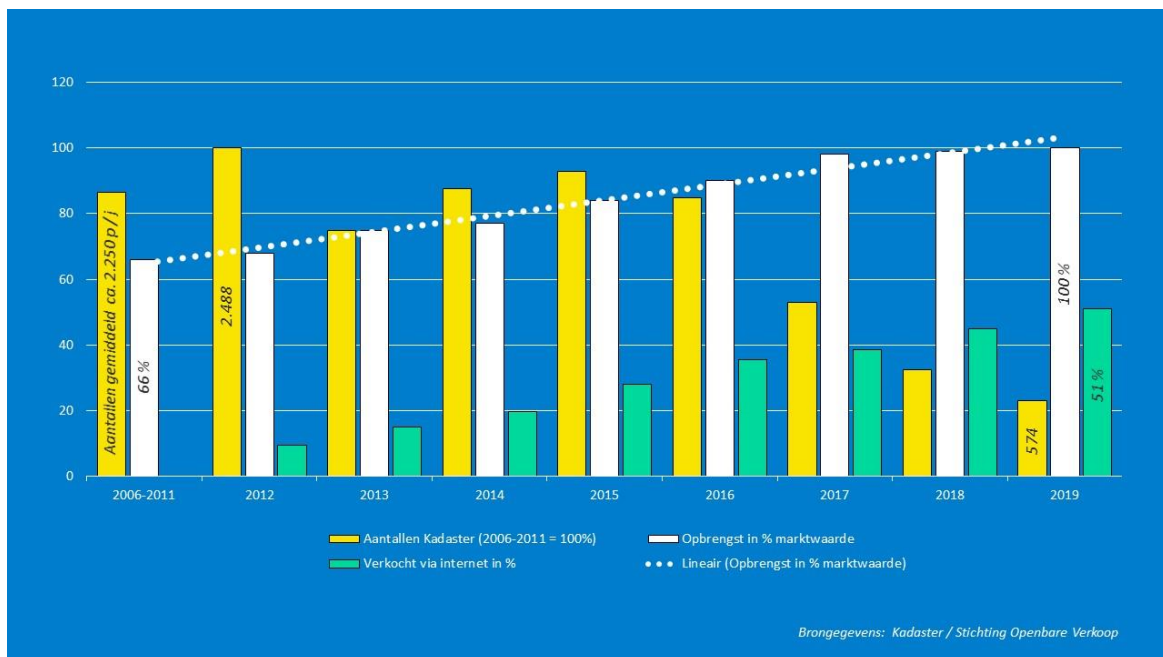


Bron: <https://zakelijk.kadaster.nl/executieveilingen>

## Openbare Verkoop in cijfers

In de bijlagen zijn de belangrijkste cijfers in tabelvorm opgenomen, afgezet tegen voorgaande jaren. In cijfers laat het verslagjaar zich als volgt kenmerken.

1. Via Openbare Verkoop werden in 77 veilingzittingen 396 objecten geveild. Dit is een daling van het aantal daadwerkelijk geveilde objecten van 30% ten opzichte van 2018.
2. De objecten werden geveild in 60 **hybride** veiling zittingen (zaal en internet), 17 zittingen verliepen via de **live internet-only** veiling<sup>1</sup>.
3. De totale verkoopopbrengst was € 97 miljoen.
4. Via Openbare Verkoop werd in 2019 (nog) niet gewerkt met de zogenaamde **timed internet-only** veiling. Deze geautomatiseerde veilingvorm wordt gebruikt bij roerende-zaak-veilingen, waarbij bidders (vaak parallel) op meerdere objecten kunnen bieden.
5. Op basis van het aantal in het Veilingbeheersysteem ingevoerde dossiers was de daling vergelijkbaar (1.338 in 2018 tegen 825 in 2019). Een deel van de voor veiling ingevoerde objecten wordt uitgesteld of haalt de veiling niet. Bijvoorbeeld door een onderhandse (executoriale) verkoop of doordat de debiteur en de executant tot een regeling komen.
6. Uiteindelijk werd 51,3% van alle objecten verkocht via internet. Dit percentage steeg de afgelopen jaren als volgt: 9% (2012), 15% (2013), 20% (2014), 28% (2015), 35% (2016), 39% (2017), 47% (2018) en 51% (2019)<sup>2</sup>.



De grafiek toont (in geel) de ontwikkelingen in respectievelijk het aantal executie-veilingen volgens het Kadaster waarbij 2012 = 2.488 = 100%, (in wit) de opbrengst als percentage van de getaxeerde marktwaarde en (in groen) het percentage dat verkocht werd via internet. De stippellijn toont de stijging van opbrengst na introductie van de "hybride veiling" in 2012.

<sup>1</sup> Deze veilingvorm werkt zonder zaal, maar wel met een live veilingmeester. De doorlooptijden van deze veiling zijn vergelijkbaar met die van de hybride veiling en objecten worden ook hier achter elkaar (sequentieel) geveild.

<sup>2</sup> Beschouwen we alleen de hybride veilingen, dan is het percentage in 2019 iets lager, namelijk 46%.

7. De veilingobjecten worden gepubliceerd op de websites [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en in totaal door ruim 330.000 unieke bezoekers bekeken.
8. Als een object voldoet aan de minimale kenmerken voor publicatie NVM<sup>3</sup>, wordt het ook op Funda geplaatst. Door het grote bereik van Funda wordt een object op hier gemiddeld 2,5 keer zo veel bekeken als op de voornoemde veilingwebsites.
9. In 2019 bezochten 9.200 bezoekers een veiling. Het grootste gedeelte van de bezoekers (6.700) kijkt en biedt via internet. Zij kochten 51% van het aanbod. De zaalbezoekers, kijkers en kopers, zijn beperkter in aantal (2.500) en kochten 49% van het aanbod. Voor het eerst zijn er op de executieveiling meer objecten verkocht via internet dan via “de zaal”.
10. De afslagfase van een object werd bij 51% van alle veilingen afgesloten met een internetbieder als winnaar. In de daaraan voorgaande inzetfase werd 53% van de veilingen afgesloten met een internetbieder als laatste / hoogste.
11. Het aantal objecten per zitting bedroeg gemiddeld 5,1 tegen 6,3 in het voorgaand jaar. De internet-only zittingen kenden lagere aantallen objecten per zitting dan de hybride veiling.
12. Ten aanzien van de hybride veilingen gelden relatief grote verschillen in aantallen objecten per zitting, zie hiervoor de gegevens op pagina 7.
13. Per zitting waren er gemiddeld 60 kijkers online en 27 internetbieders ingelogd.
14. Het gemiddeld aantal unieke internetbieders dat een bod uitbracht op een internet-only veiling is 8,5 per object<sup>4</sup>.
15. In 2019 hebben 321 nieuwe internetbieders zich via de notaris geregistreerd. Na aftrek van vertrokken bieders staan er thans 3.521 internetbieders geregistreerd. Per ultimo 2019 hebben 462 bieders een (doorlopende) internetborg gestort bij de notaris. Bieders kunnen ook per veiling een internetborg storten.

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

Bezoekers	
Totaal website pageviews, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	2.468.061
Totaal website bezoekers, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	331.965
Totaal aantal bezoekers per veilingzitting <sup>5</sup> (kijkers en bieders)	9.200
– zaalbezoekers bij 60 hybride zittingen ( totaal / per zitting )	2.500 / 42
– internetbezoekers bij 60 hybride en 17 internet-only zittingen (totaal per zitting)	6.700 / 87
Bieders	
(hybride veiling) Gemiddeld aantal unieke <u>internet</u> bieders ingelogd per zitting	29
(I/O-live veiling) Gemiddeld aantal unieke internetbieders ingelogd per zitting	24
(I/O-live veiling) Gemiddeld aantal unieke internetbieders geboden per object	8,5
Gemiddeld aantal biedingen per object (alle veilingen)	26

<sup>3</sup> In de praktijk voldoen objecten in ongeveer de helft van de gevallen aan de door de NVM gestelde criteria voor publicatie, zoals onder andere grond- en woonoppervlakten, inhoud en het aantal kamers.

<sup>4</sup> Een internetbieder logt in per zitting en kan gedurende die zitting op meerdere objecten bieden. Het aantal unieke bieders per object is niet becijferd voor de hybride veiling, ook omdat het aantal unieke zaalbieders niet werd geregistreerd.

<sup>5</sup> Op een veilingzitting worden meerdere objecten na elkaar geveild.

## *Goede opbrengsten*

Op basis van een analyse van de cijfers over de afgelopen jaren blijkt het verschil tussen veilingopbrengst en vrije verkoopwaarde veel beperkter dan in de periode voor invoering van het internetbieden. Eerder onderzoek<sup>6</sup> 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), 10% (2016), 3% (2017), 1% (2018). De daling van de discount is zichtbaar in de grafiek op pagina 2 als stijging van de veilingopbrengst (in percentage van de marktwaarde).

De veilingopbrengsten zijn in het verslagjaar opnieuw afgezet tegen de marktwaarden uit gevalideerde taxatierapporten. Hieruit blijkt dat er over 2019 gemiddeld geen discount is. Ten aanzien van deze cijfers over de discount geldt overigens de volgende nuancering.

- ✓ De aantallen op basis waarvan metingen zijn gedaan zijn beperkt, in 2019 waren van 113 objecten gevalideerde taxaties beschikbaar. Dit is een beperkt aantal, maar groot genoeg voor een statistisch significante duiding.
- ✓ De cijfers zijn niet gecorrigeerd voor de waardepeildatum, welke bij de gepresenteerde waarden gemiddeld 190 dagen voor de veilingdatum lag. In een markt met slechts enkele procenten waardeverandering op jaarbasis is corrigeren op waardepeildatum niet effectief. Maar in een markt die gemiddeld 8% stijgt moet de opbrengst in dit geval eigenlijk met 4% worden gecorrigeerd. Door de jaren heen is nooit gecorrigeerd, om die reden is dat in 2019 ook niet gedaan.

Achter een executieveiling gaat doorgaans veel onheil en/of ongeluk schuil. Het historische gegeven dat woningen daarbij op een veiling weinig opbrengen maakt het imago van de veiling extra negatief. Toch is dat laatste steeds minder logisch: de veiling blijkt een goed instrument om in te zetten bij een gedwongen verkoop.

## *Kwaliteitszorg en informatiebeveiliging*

In het verleden zijn certificeringstrajecten doorlopen voor ISO 9001 en 27001, de (herhalings-) audits op deze normen zijn in het verslagjaar positief verlopen.

## *Beschikbaarheid, vertrouwelijkheid en integriteit*

Meldingen van betrokkenen bij de veiling worden geregistreerd, tenzij het begripsvragen betreft die direct worden beantwoord. Bij de meeste meldingen was sprake van vragen of klachten. In de andere gevallen was sprake van verminderde beschikbaarheid van dienstverlening. Het betreft twee gevallen waarbij de veiling enige vertraging opliep (downtime).

- Éénmaal leidde een storing in de vaste internetverbinding op de veilinglocatie tot het onderbreken van een veiling. Het noodscenario, waarbij gebruik kan worden gemaakt van een mobiele router voorzien van 4G-internet waarop alle systeumlaptops kunnen worden aangesloten, functioneert goed.
- Éénmaal is niet conform protocol gehandeld, met downtime als gevolg. Ten aanzien van deze melding, veroorzaakt door menselijk falen, zijn maatregelen getroffen om herhaling te voorkomen.

---

<sup>6</sup> [http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen\\_2012.pdf](http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen_2012.pdf)

Er is géén storing opgetreden in termen van betrouwbaarheid (bijvoorbeeld datalekken) of integriteit (onjuiste informatie).

### *Meldingen en incidenten*

Er zijn in het verslagjaar 13 meldingen geregistreerd, ten opzichte van 27 in 2018. In vier gevallen is de veiland notaris geïnformeerd via een zogenaamd feitenrelaas, vergezeld van biedlogboek en video-opname. In de navolgende tabel is een overzicht van de meldingen van 2019 opgenomen.

Oorzaak	# meldingen	Feiten relaas	Downtime < 15 min	Downtime > 15 min
Storing bieding software	3	0	0	0
Storing biedkamer	0	0	0	0
Storing datacentrum	0	0	0	0
Storing veilinglocatie (lokale infrastructuur)	1	1	1	0
Niet conform protocol gehandeld (menselijk falen)	2	1	1	0
Verzoek van notaris om video-opname (dossiervorming)	3	0	0	0
Internetborgstelling (bijvoorbeeld opgeheven rekeningen)	2	0	0	0
Overige meldingen (meestal klachten van bieders)	2	2	0	0
<b>Totaal aan meldingen</b>	<b>13</b>		<b>2</b>	<b>0</b>

### *Over het feitenrelaas, video's en logboekgegevens*

De notaris kan belangrijke onderdelen van het digitale proces tijdens de veiling volgen, maar wenst soms nadere inzage. Bijvoorbeeld als er twijfels zijn gerezen over het verloop van de veiling. Op verzoek van de notaris wordt een feitenrelaas opgesteld. In beginsel dient dit relaas als verantwoording richting de veiland notaris over het functioneren van de systemen. Het relaas gaat vrijwel altijd vergezeld van een video-opname en logboekgegevens vanuit de systemen.

### *Publiciteit*

Twee jaar geleden 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](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, zodat tegenwoordig ook een vermelding op de woningwebsite Funda wordt verzorgd. Een plaatsing van het object op de grootste woningwebsite van het land levert extra bezoekers.

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

### *Stichting Openbare Verkoop*

De stichting Openbare Verkoop was voorheen bekend onder de naam Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV). In het verlengde van de invoering van het Plan Openbare Verkoop zoals voornoemd, werd besloten tot naamswijziging. Alle communicatie verloopt via de kanalen van het geautomatiseerd platform van Openbareverkoop.nl. De naam NIIV is inmiddels nagenoeg uit beeld verdwenen.

De stichting fungeert vanaf 2011 als contractspartij tussen het platform en de regionale organisaties. Ze bouwde mee aan het landelijk netwerk van veilingorganisaties en droeg bij aan de uniformering. Ze speelde een rol bij de opzet van het platform. En bij het waarborgen van continuïteit via ISO-certificering en een Escrow op de software. Nu de veilingen steeds meer digitaal plaatvinden oriënteert de stichting zich op haar taken en positie. Vooralsnog ziet het bestuur een rol bij de registratie van bieders, bewaking van door bieders gestelde borgsommen en informatiebeveiliging rondom toevertrouwde data. Het platform (Veilingbeheersysteem) is voor wat betreft vertrouwelijke informatie overigens alleen toegankelijk voor het Nederlandse notariaat.

### *Administratie van borgsommen*

Internetbieders die op de veiling willen meebieden, stortten een zogenaamde internetborg bij de Stichting Beheer Internetborg NIIV. Eind 2018 zijn deze borgsommen ondergebracht op een derdengelden rekening van een notaris, onder de gelijktijdige aanpassingen van de registratieverklaring op basis waarvan bieders hun borgsom hebben gestort. Per ultimo 2019 houdt de borgnotaris borggelden onder zich ter hoogte van zo'n 4 miljoen euro voor bijna 500 bieders. De Stichting Beheer Internetborg NIIV vervult geen rol meer in het proces en is om die reden op 8 oktober 2019 door het bestuur ontbonden en per 24 december 2019 uitgeschreven uit het Handelsregister.

Baarn, 31 januari 2020

Openbare Verkoop Exploitatiemaatschappij  
Stichting Openbare Verkoop

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

## STATISTIEKEN OPENBARE VERKOOP 2012 – 2019

	Totaal 2019	Totaal 2018	Totaal 2017	Totaal 2016	Totaal 2015	Totaal 2014	Totaal 2013	Totaal 2012
Aantal zittingen	77	89	142	186	184	172	125	104
Aantal objecten onder de hamer	396	564	1.036	1.827	2.204	1.819	1.288	1.411
Aantal executieveilingen Nederland (Kadaster)	574	808	1.318	2.114	2.309	2.178	1.863	2.488
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieter	46 miljoen	94 miljoen	105 miljoen	151 miljoen	209 miljoen	194 miljoen	182 miljoen	202 miljoen
Opbrengst met hoogste bod zaalbieter gebruik internetborg	6 miljoen	6 miljoen	10 miljoen	16 miljoen	14 miljoen	nvt*	nvt*	nvt*
Opbrengst met hoogste bod door internetbieter	45 miljoen	47 miljoen	67 miljoen	93 miljoen	85 miljoen	47 miljoen	24 miljoen	15 miljoen
Totale opbrengst	97 miljoen	148 miljoen	180 miljoen	260 miljoen	309 miljoen	240 miljoen	206 miljoen	217 miljoen
% objecten met hoogste bod internet t.o.v. totaal	51,3%	47,3%	38,6%	35,5%	28,2%	19,7%	15,1%	9,5%
Gemiddeld aantal personen in de zaal (kijkers en bieders)	42	59	67	84	94	nvt*	nvt*	nvt*
Gemiddeld aantal kijkers ingelogd per zitting	60	69	109	100	56	42	48	49
Gemiddeld aantal unieke bieders ingelogd per zitting	27	31	33	33	27	17	17	10
Gemiddeld aantal geaccepteerde zaalbiedingen per zitting	70	130	142	211	304	378	752	963
Gemiddeld aantal geaccepteerde internetbiedingen / zitting	64	125	127	152	173	99	79	64
Gemiddeld totaal aantal biedingen per zitting	134	255	269	363	477	477	831	1.027
# objecten ingezet door zaalbieter	168	241	491	960	1.313	1.335	1.036	1.230
# objecten afgemijnd door zaalbieter	107	160	355	755	1.021	1.637	1.186	1.326
# objecten met hoogste bod door zaalbieter	170	264	569	1.065	1.482	1.461	1.094	1.277
# objecten ingezet door zaalbieter met gebruik internetborg	23	25	56	111	108	nvt*	nvt*	nvt*
# objecten afgemijnd door zaalbieter gebruik internetborg	23	33	67	113	100	nvt*	nvt*	nvt*
# objecten met hoogste bod zaalbieter gebruik internetborg	23	33	67	113	100	nvt*	nvt*	nvt*
# objecten ingezet door internetbieter	218	320	509	788	770	484	252	181
# objecten afgemijnd door internetbieter	99	126	197	339	327	182	102	85
# objecten met hoogste bod door internetbieter	203	267	400	649	622	358	194	134



## REGIONALE VEILINGEN 2019

	Randstad-N Amsterdam	Randstad-M 's-Gravenhage	Randstad-Z Rotterdam	Arnhem	Bergen op Zoom	Drachten	Leende	Zwolle
Aantal zittingen	10	9	10	5	8	7	8	3
Aantal objecten onder de hamer	65	28	54	48	40	48	54	19
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieter	€ 18.560.000	€ 5.520.700	€ 4.208.900	€ 4.852.000	€ 4.076.000	€ 3.407.000	€ 4.146.000	€ 1.488.000
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieter met gebruik internetborg	€ 1.021.000	€ -	€ 226.800	€ 1.104.000	€ 343.000	€ 334.000	€ 2.570.000	€ -
Opbrengst met hoogste bod door internetbieter	€ 5.850.000	€ 10.105.700	€ 4.233.600	€ 3.901.000	€ 2.155.000	€ 2.079.000	€ 4.989.000	€ 1.994.000
Totale opbrengst	€ 25.431.000	€ 15.626.400	€ 8.669.300	€ 9.857.000	€ 6.574.000	€ 5.820.000	€ 11.705.000	€ 3.482.000
Gemiddelde opbrengst per object met hoogste bod door internetbieter	€ 234.000	€ 673.713	€ 162.831	€ 169.609	€ 119.722	€ 109.421	€ 184.778	€ 199.400
Gemiddelde opbrengst per object (totaal)	€ 391.246	€ 558.086	€ 160.543	€ 205.354	€ 164.350	€ 121.250	€ 216.759	€ 183.263
Gemiddeld aantal personen aanwezig in de zaal	72	25	63	70	27	81	67	63
Gemiddeld aantal unieke kijkers ingelogd per zitting	73	45	60	75	45	73	93	90
Gemiddeld aantal unieke bidders ingelogd per zitting	32	23	24	42	21	25	38	30
Gemiddeld aantal geïnteresseerden (zaal en online)	177	93	147	187	93	179	198	183
# objecten met hoogste bod door internetbieter	25	15	26	23	18	19	27	10
Gemiddeld aantal geaccepteerde zaalbiedingen per zitting	128	86	155	193	119	96	173	75
% hoogste bod internet t.o.v. totaal (aantal)	39%	54%	48%	48%	45%	40%	50%	53%

NB Live internet-only veilingen zijn in deze tabel niet meegenomen bij aantal, percentages en gemiddelden