

Vergaderjaar 2013–2014

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. 11

VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG

Vastgesteld 15 april 2014

De vaste commissie voor Veiligheid en Justitie heeft op 7 april 2014 overleg gevoerd met Minister Opstelten van Veiligheid en Justitie over:

- **het wetsvoorstel 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 (Kamerstuk 33 484).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie,
Jadnanansing

De waarnemend griffier van de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie,
Van Doorn

Voorzitter: Van Oosten
Griffier: Van Doorn

Aanwezig zijn drie leden der Kamer, te weten: Monasch, Van Nispen en Van Oosten,

en Minister Opstelten van Veiligheid en Justitie.

Aanvang 15.02 uur

De **voorzitter**: Ik heet de Minister welkom bij dit wetgevingsoverleg, en natuurlijk ook mijn twee collega's. Zij zullen het woord voeren namens de SP en de PvdA, ikzelf zal dat doen namens de VVD. Ik vraag de heer Van Nispen of hij de fictieve voorzitterskamer van mij wil overnemen als ik het woord voer.

Zoals bekend is een wetgevingsoverleg niet aan tijd gebonden, maar ik wil niet mijn ambitie verhullen om dit overleg op de meest efficiënte manier te laten verlopen. Een beperking in het aantal interrupties past evenmin bij het wetgevingsoverleg, maar laten we in ieder geval de geplande eindtijd van 18.00 uur niet overschrijden.

De heer **Van Nispen** (SP): Voorzitter. Alsof men het erom deed: vanmorgen stond in de Volkskrant een grote advertentie «Vastgoedveiling Utrecht-Het Gooi», met daarin de opsomming van een heleboel panden die ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zullen worden geveild op 9 mei 2014.

Wij spreken vandaag over executieveilingen, over de gedwongen openbare verkoop van woningen. Aan zo'n gedwongen verkoop van een huis gaat veel leed vooraf: denk aan echtscheidingen, het overlijden van een partner, werkloosheid, schuldenproblematiek. Vaak brengt zo iets ook veel leed achteraf mee, omdat de panden vaak ver onder de marktwaarde worden verkocht. Daaraan dacht ik toen ik enige tijd geleden zelf op een executieveiling was. Al die mensen, wier huis om wat voor reden dan ook werd geveild. Er was nog een reden waarom die executieveiling mij een ietwat ongemakkelijk gevoel gaf: het gaat namelijk om enorme bedragen. Ik was toen bijna bang om me te bewegen. Ik dacht: als ik aan mijn neus krab, zit ik misschien vast aan een pand van een paar ton. De sfeer op zo'n veiling heeft iets spannends. Dat ongemakkelijke gevoel zullen veel particulieren hebben wanneer ze naar zo'n veiling toe willen gaan. Juist daarom vind ik internetbieden een heel goede ontwikkeling.

In de afgelopen jaren is er heel veel verbeterd. Executieveilingen vinden niet meer plaats in achterafzaaltjes, maar worden groots georganiseerd via regioveilingen. Die advertentie is daar een voorbeeld van. Er lopen nu toezichthouders rond. Het lijkt erop dat malafide handelaartjes weinig kans krijgen om onderling afspraken te maken, te intimideren of te bedreigen. Vroeger waren daar wel geruchten over. Volgens de SP zal de kans daarop met het huidige wetsvoorstel nog kleiner worden, aangezien meebieden op internet expliciet in de wet wordt opgenomen.

Een belangrijk doel van dit wetsvoorstel is een hogere opbrengst van panden door executieveilingen. Behalve handelaren zijn alle partijen daarbij gebaat: de verkoper, die zonder of met een lagere restschuld blijft zitten; en de bank, die een groter gedeelte van het geleende geld terugziet. Op de veiling waar ik was, werd al met internetbieden gewerkt. Dat leek goed te gaan. De SP steunt het voorstel om hier een wettelijke basis aan te geven. Ik ben er wel benieuwd naar of er al iets van de positieve gevolgen van internetbieden valt terug te zien. Levert het op wat we willen? Zijn de opbrengsten daadwerkelijk hoger? Doen er meer particuliere bidders mee aan de executieveilingen? Tussen 2006 en 2011 lag de opbrengst op een veiling maar liefst 34% onder de marktprijs. Dat is

schrikbarend. Zijn er al cijfers over 2012 en 2013 bekend? Kortom, levert het internetbieden op wat we ervan verwachten?

Ik heb verder een vraag over de transparantie en de betrouwbaarheid van de informatie over de panden waarop kan worden geboden. Mensen moeten natuurlijk een goed beeld hebben van wat ze kopen. Mijn collega Paulus Jansen heeft er in het verleden vaker voor gepleit om bepaalde informatie bij het huizenaanbod te standaardiseren: een standaardmeetmethode voor het vloeroppervlak, is er sprake van erfpacht of niet, zit er een bouwkundig onderzoek bij? De SP vindt dat dit altijd het geval zou moeten zijn, zodat mensen exact weten wat ze kopen. Dit moet in ieder geval ook voor executieveilingen gelden. Graag een reactie van de Minister daarop.

Nu ik het toch over het aanbod heb, kan ik niet het feit onbesproken laten dat de meeste mensen vandaag de dag hun huis op Funda of vergelijkbare huizensites zoeken. Natuurlijk moet de veiling plaatsvinden op de daarvoor bestemde website, zoals regioveiling.nl. Daarop staat ook het aanbod van huizen en de datum van de veiling van de betreffende huizen. Die website raakt natuurlijk nooit zo bekend als bijvoorbeeld Funda of vergelijkbare andere huizensites. Als het doel van deze wet is om de opbrengst van zo'n veiling te verhogen en het potentiële kopers gemakkelijker te maken door op internet te bieden, dan is mijn vraag waarom er in de praktijk niet vaker gebruikgemaakt wordt van de mogelijkheid om via Funda en vergelijkbare huizensites mensen te wijzen op het aanbod van huizen bij executieveilingen of gedwongen onderhandse verkoop. Mensen zoeken immers meestal op buurtniveau en prijsklasse. Het aanprijzen van binnenkort te veilen huizen op daarvoor bestemde websites past daar volgens mij prima bij. Graag krijg ik hierop een reactie.

Het wordt nu dus laagdrempeliger voor particulieren omdat ze veilig achter hun computer mee kunnen bieden en dat kan alleen maar als de bank heeft aangegeven dat deze particulieren een huis kunnen betalen en tot welk bedrag. Je kunt dus niet zomaar meebieden in een opwelling. Je moet vooraf zijn aangemeld bij een notaris die op identiteit controleert en die de bankgarantie bekijkt. Je moet natuurlijk zeker weten dat de persoon die biedt, ook is wie deze zegt te zijn. Artikel 519 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering schrijft voor dat die algemeen toegankelijke website waarop de verkoop plaatsvindt, moet zijn ingericht met passende technische maatregelen om de betrouwbaarheid en veiligheid te waarborgen. Terecht natuurlijk. Daar hebben we ook in de schriftelijke ronde naar gevraagd. Mij lijkt het in ieder geval belangrijk dat er ICT-specialisten bij betrokken raken of worden. Vindt de Minister dit ook en welke risico's ziet hij bij het meebieden via internet? In hetzelfde artikel staat namelijk dat bij Algemene Maatregel van Bestuur nadere regels kunnen worden gesteld, maar de Minister heeft in de toelichting geschreven daar pas gebruik van te willen maken ingeval van calamiteiten. Is het echter wel handig om daarop te wachten? Vandaar ook mijn vraag of het in het verleden al eens fout is gegaan en wat de calamiteiten zijn waaraan gedacht kan worden om met een Algemene Maatregel van Bestuur te komen.

Verder heb ik nog een verduidelijkende vraag over de flexibele tijd waarin geboden kan worden. Ik snap dat we moeten voorkomen dat iedereen op het laatste moment pas gaat bieden, want anders zouden eerdere bieders geen kans meer krijgen om te reageren, maar mijn vraag is wel hoe een notaris precies zal bepalen dat de tijd niet meer verlengd zal worden. Of is er uiteindelijk een soort van vaste flexibele tijd, zodat dus van tevoren vaststaat hoe lang die flexibele termijn hooguit mag zijn? Misschien kan de Minister duidelijker toelichten hoe deze flexibele tijd in de praktijk uit zal pakken? Kan hij dat wellicht met een beeldend voorbeeld duidelijk maken aan mij en iedereen die dit debat volgt?

Ik heb een amendement ingediend over de ontruimingstermijn voor huurders. Die termijn was eerst maximaal een jaar maar in dit

wetsvoorstel wordt die teruggebracht tot maximaal drie maanden. Dat is in het belang van de koper die zo snel mogelijk de woning wil kunnen betrekken. De Adviescommissie Huurrecht van de Orde van Advocaten wijst er volgens mij terecht op dat deze termijn in bepaalde gevallen voor de huurder onredelijk kort kan zijn. Door de executoriale verkoop verliest de huurder namelijk onverwacht zijn huurrecht. Dan heb je toch een bepaalde termijn nodig om woonruimte te vinden. Dan kan een termijn van drie maanden voor bijvoorbeeld een gezin met kinderen onredelijk kort zijn in de huidige woningmarkt. Ik vind dus dat de rechter iets meer ruimte moet hebben om alle belangen af te wegen en in bepaalde gevallen te beslissen dat mensen ruimer de tijd krijgen. Daarom heb ik een amendement ingediend dat strekt tot een maximale termijn van zes maanden. Dat is volgens mij een heel redelijk voorstel, al zeg ik het zelf. Per geval worden dan de belangen van de koper, de hypotheekhouder en de huurder afgewogen. In heel veel gevallen zal die maximale termijn wellicht helemaal niet nodig zijn, maar de rechter kan dan maatwerk leveren zodat huurders met bijvoorbeeld kinderen iets ruimer de tijd hebben om woonruimte te vinden.

Ik heb verder nog een vraag over terugkoop bij woningcorporaties. Veel van die corporaties verkopen momenteel woningen aan huurders. De huurder wordt dan eigenaar, soms onder de voorwaarde dat de corporatie de woning terugkoopt als de eigenaar wil verhuizen. Daarover gaat mijn vraag. Wat nu als de eigenaar failliet is of althans niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen richting de bank? De bank gaat dan mogelijk de woning veilen of moet de bank de woning toch eerst aan de woningcorporatie aanbieden zoals afgesproken in die terugkoopregeling? De stelling van mijn fractie is dat dit laatste wel het geval zal moeten zijn. In eerste instantie moet de woning niet zomaar op de vrije markt komen, maar moet die terugverkocht worden aan die woningcorporatie. De prijs vloeit immers toch al voort uit het contract. De afspraken daarover liggen al vast. Dus voor een veiling is in dat geval geen goede reden. Graag krijg ik de bevestiging dat ik dit zo goed zie.

Ik ga afronden. Er blijven nadelen verbonden aan de executieveiling. Hoe laagdrempelig, toegankelijk en transparant wordt de veiling nu voor particulieren door dit wetsvoorstel? Het is niet mogelijk een financieringsvoorbehoud te maken en er geldt geen bedenktijd. Deze nadelen heb je mogelijk niet of minder bij de onderhandse verkoop. Wat mijn fractie betreft zou dan ook standaard moeten worden bekeken of onderhandse verkoop tot de mogelijkheden behoort.

Wij hebben niet voor niets in de schriftelijke ronde aangedrongen op onderzoek naar de Franse praktijk. Daar kent men de vente amiable, oftewel de vriendelijke verkoop. Voordat een veiling kan plaatsvinden, neemt men een aantal weken de tijd om het pand onderhands te verkopen. De veiling wordt dan enige tijd uitgesteld. Dat is uitstel, geen afstel. Pas als de verkoop rond is, wordt de veiling definitief afgeblazen. In Nederland schijnen we dit toch anders te doen. Eerst moeten alle stappen doorlopen worden voor een executieveiling. Alleen al het verzoek aan de rechter voor een onderhandse verkoop leidt ertoe dat de veiling niet doorgaat. Als de koop dan toch afketst, moet men helemaal opnieuw beginnen met het gehele executietraject, met alle kosten van dien. Ik vraag de Minister hier eens naar te kijken. Dat hoeft niet vandaag, dat hoeft niet morgen, dat hoeft niet voor de stemming van dit wetsvoorstel. Het is meer met het oog op de toekomst. Kan deze regeling uit de Franse praktijk bepaalde voordelen bieden? Wil de Minister hierover eens van gedachten wisselen met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie? Ik maak nog een slotopmerking. In alle bescheidenheid verzoek ik de Minister om eens te kijken naar de wijziging van artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het lijkt alsof de tekst van dat artikel door het wetsvoorstel niet meer helemaal loopt. Is er niet een

woord te veel weggevallen? Dat zou zonde zijn, maar mogelijk kan dat nog hersteld worden. Als ik het verkeerd zie, hoor ik het ook graag.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Als je naar een executoriale veiling gaat, kom je terecht in een sfeer van tragiek en opwinding, die met elkaar om voorrang strijden. Aan de ene kant is er tragiek omdat je weet dat er iets verkeerd is gegaan en mislukt is. Vaak zijn het persoonlijke tragedies omdat de kosten van een huis niet meer konden worden opgebracht. Aan de andere kant is er opwinding: er wordt iets verkocht; kan ik mijn slag slaan? Ik denk dat wij ons hier in huis met name zorgen maken over deze eerste groep. Ik denk dat dit wetsvoorstel ook voor deze mensen bedoeld is, om ervoor te zorgen dat zij, als zij aan de kant zijn komen te staan en als hun huis verkocht moet worden, zo goed mogelijk beschermd worden en niet in een spiraal van bijvoorbeeld een hoge restschuld terechtkomen waardoor ze nog verder in de problemen komen. Met die blik hebben wij naar dit wetsvoorstel gekeken. Je ziet het ook bij de handelaren. De een ziet voor zichzelf een nobele taak weggelegd, want er wordt tenminste een huis verkocht; de ander maakt er graag misbruik van en wil gemakkelijk een slaatje slaan uit de ontstane situatie. Daarom is het goed dat dit wetsvoorstel er ligt.

Op een aantal punten hebben wij echter nadere vragen. Dat is ook een van de redenen dat wij het graag nog met de Minister wilden bespreken. Een belangrijk punt dat wij hebben ingebracht – in het verslag wordt dit vermeld op bladzijde 3 – is het volgende: er is naar de mening van de PvdA-fractie in dit wetsvoorstel nog te weinig aandacht voor het terugdringen van frauduleus handelen door malafide handelaars en makelaars. Mijn fractie zou graag een serie concrete aanvullingen zien waarmee de handhaving en de mogelijkheid tot het weren van malafide handelaren en makelaars op vastgoedveilingen kunnen worden vergroot. Ik heb de reactie van het kabinet twee, drie keer doorgelezen, maar ik heb op dit punt nergens een reactie gezien. Dit is voor ons een vrij belangrijk punt. Behalve dat mensen zo goed mogelijk beschermd moeten worden door ervoor te zorgen dat er een goede prijs komt, gaat het erom dat zij die hebben getoond daar niet thuis te horen, zo veel mogelijk kunnen worden geweerd van die veilingen. Daarom wilden wij graag dit debat. Wij horen graag van de Minister wat hij daaraan doet, misschien via andere wetgeving. Moet er niet meer worden gedaan om dit type figuren zo ver mogelijk bij deze veilingen vandaan te houden?

Mijn tweede punt is het veilingssysteem zelf. Het mijnen is op zichzelf een gecompliceerd systeem. Het vraagt, het roept om een tussenpersoon, een figuur die in het proces stapt. Deze kan gemanipuleerd worden. Daar zijn talloze voorbeelden van bekend. Wil de Minister toelichten waarom hij niet heeft gezegd dat hij van dat hele mijnen af wil? Hij heeft dat deel, dat toch vaak ondoorzichtig is en tot fraude kan leiden, gehandhaafd. Dat is in tegenstelling tot een eenvoudige veiling. Er komen verschillende partijen op een veiling. De internetveiling komt er nu bij. We bieden gewoon en we zien waar de hoogste prijs wordt geboden. Dan kun je net zolang doorgaan totdat er geen hogere bieder is. Er zijn nog allerlei andere vormen van veilingen. De collega van de SP heeft er zojuist ook al een aantal genoemd. Waarom heeft de Minister uiteindelijk niet gewoon voor die simpele vorm gekozen, waardoor de tussenpersoon, die vaak nodig blijkt te zijn en ook een rol heeft in het malafide handelen, gewoon helemaal kan worden weggesneden?

Mijn derde vraag sluit aan bij het amendement van de SP. Waarom is er bij de huuropzegging gekozen voor de teruggang van de termijn van een jaar naar drie maanden? Waarom is er, zeker omdat we nu naar een nieuwe situatie gaan, niet gekozen voor de veel redelijker termijn van zes maanden? Dat wordt ook in het amendement voorgesteld. Vanwaar opeens die grote teruggang van een jaar naar drie maanden? Wij horen daarop graag een toelichting.

Voorzitter: Van Nispen

De heer **Van Oosten** (VVD): Voorzitter. Als je je huis gedwongen moet verkopen, dan hakt dat erin, zowel emotioneel als financieel. Er valt als politicus weinig te doen aan de emotionele schade, maar wij hebben wel invloed op de omvang van de financiële schade.

Vorige week werd bekend dat in de afgelopen drie maanden 1.272 woningen gedwongen verkocht moesten worden, omdat de eigenaar de hypotheek niet langer kon betalen. Voor vele duizenden Nederlanders en hun gezinnen is het dus van groot belang dat de executoriale verkoop zo veel mogelijk geld oplevert. Hoe meer je voor je huis vangt, hoe kleiner de restschuld is waar je mee blijft zitten. Dat is ook in het belang van de bank, die minder op de schuld hoeft af te boeken. Wij spreken vandaag weliswaar over juridisch taaie kost, maar het is wel kost die de nood bij duizenden huiseigenaren kan helpen lenigen. En de kost gaat hier dus letterlijk voor de baat uit.

Wat de VVD betreft, zijn transparantie en toegankelijkheid voor een breder publiek dan alleen een kongsi van handelaren cruciaal om de opbrengst van executoriale verkoop te maximaliseren. Anders zal een klein groepje mensen elkaar de bal toe blijven spelen, met de bank en de huiseigenaar als huilende tweede en derde. Wij staan dan ook positief tegenover dit wetsvoorstel. Het is ook positief dat bijvoorbeeld de hypotheekgever niet langer kan weigeren aan een bezichtiging mee te werken. Geen enkele particulier koopt immers voor een paar ton een kat in de zak.

Maar nu wij hier toch bij elkaar zitten, heb ik nog wel een paar vragen. Die houden onder meer verband met het streven naar een zo hoog mogelijke netto-opbrengst van de woning. Daar heeft per slot van rekening iedereen belang bij. Ik wil dan ook achtereenvolgens een paar elementen uit de wet bespreken. Dat zijn het huurbeding, de executoriale onderhandse verkoop en het depot dat de particuliere eigenaar gehouden zou zijn – of juist niet, daar gaat mijn vraag over – bij de notaris af te geven.

Ik begin met het huurbeding. Nu wordt voorgesteld dat de hypotheekhouder, dus de bank, met uitzondering van een drietal gevallen gehouden wordt het huurbeding in te roepen, zodat er meer zekerheid ontstaat voor potentiële kopers dat geen onbekende huurders rechten aan het aangekochte onroerend goed kunnen ontlennen. Als de huurrechten bij executoriale verkoop in de praktijk komen te vervallen, waarom wordt dan niet voorgesteld dat de huurrechten van huurders automatisch eindigen bij executoriale verkoop? Dat klinkt misschien in eerste instantie wat onsympathiek in de richting van huurders, maar het past mijns inziens wel in de systematiek van de wet en hoeft de belangen van huurders ook niet te schaden als je daar een schadevergoedingsrecht aan koppelt. Met het huidige voorstel blijft het immers de hypotheekhouder die actie moet ondernemen tegen een latere huurder. Dat is vanuit vermogensrechtelijk oogpunt een wat eigenaardige constructie, want niet alleen zouden oudere rechten in beginsel voor moeten gaan op jongere rechten, ook geldt dat een goederenrechtelijk recht zoals het hypotheekrecht, in beginsel weer voor moet gaan op een persoonlijk recht zoals het huurrecht.

Ik permitteer me al deze termen, omdat wij hier in een wetgevingsoverleg zitten. Ik vind dit bij uitstek de gelegenheid om al deze vergelijkingen te trekken. Van het uitgangspunt dat ik zo-even beschreef, wordt met artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek afgeweken. Dat wekt bevreemding op in de juridische literatuur. Ik zie een van de auteurs ook in het publiek zitten. Dit wetsvoorstel had het uitgelezen moment kunnen zijn om dat te herstellen. Ik verwijs hierbij naar een artikel van mevrouw Visser, dat is verschenen in het Fiscaal Tijdschrift.

Je zou dan ook de vraag moeten stellen of de actieve houding die van de hypotheekhouder verlangd wordt, en die eigenlijk wordt verzwaaard, zich wel verhoudt tot de oorspronkelijke bedoeling van de wet. De wet die wij

vandaag bespreken, is per slot van rekening niet in het leven geroepen om de huren te beschermen, maar omwille van de belangen van de hypotheekhouder. De hypotheekgever zou beschermd moeten worden tegen effecten die de opbrengst bij eventuele executieverkoop zouden drukken. Kan de Minister nader motiveren waarom er niet voor wordt gekozen om artikel 3:264 BW zo te heroverwegen dat het in lijn wordt gebracht met datgene wat wij oorspronkelijk ook bedoeld hebben, en past in de systematiek? Dit met name ook vanuit de wetenschap dat de praktijk nu niet anders is dan dat de huurrechten toch effectief worden doorbroken. Daarvoor moet je naar de voorzieningenrechter, die eigenlijk automatisch toestemming geeft. Er moeten dan wel weer kosten worden gemaakt. Ik ben benieuwd naar de beantwoording door de Minister. Ik kom nu op een ander onderwerp. Ik beschouw het zelf maar even als redelijk taaie juridisch kost, maar ik breng het toch op in mijn zoektocht naar een zo hoog mogelijke opbrengst van het te verkopen onroerend goed. In de schriftelijke ronde voorafgaand aan deze behandeling heeft de VVD – maar ook andere fracties hebben dat gedaan – vragen gesteld over de mogelijkheid van onderhandse verkoop. In het algemeen wordt verondersteld dat een onderhandse verkoop een hogere opbrengst van de woning tot gevolg heeft dan bij een executieveiling. Weliswaar wordt met dit voorstel het veilingtraject transparanter gemaakt met een hopelijk hogere opbrengstwaarde tot gevolg, maar het enkele feit dat openbaar is gemaakt en gepubliceerd wordt dat een woning geveild gaat worden, heeft een waardedrukkend effect. Recentelijk kregen wij daarover een notitie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de NVM. Voor mij is dat reden om stil te staan bij de vraag over de aanzegging en de publicatie van een executieverkoop.

Ik vraag mij dan het volgende af. Schriftelijk hebben wij al een en ander uitgewisseld. Ik hoorde de collega's al praten over de zogeheten Franse «vente amicale», waarbij een woning na het aanzeggen van een executie eerst onderhands op internet wordt aangeboden. De VVD-fractie heeft daarover ook vragen gesteld. Ik las in de beantwoording terug dat dit volgens de Minister al kan. Ik weet dat, maar ik wilde het volgende punt maken. Een executieverkoop langs de weg van een veiling of onderhands dient overeenkomstig artikel 516 Rv gepubliceerd te worden. Zou hem daarin niet precies de kneep zitten? Heeft de publicatie niet dat waarde-drukkende effect? Waarom is er niet voor gekozen om analoog aan artikel 251 BW Boek 3, dat ziet op het pandrecht, een artikel in de wet te introduceren waarin staat dat op verzoek van de pandhouder of de pandgever het pand verkocht kan worden langs een andere weg dan een veiling? Kan de Minister dit toelichten? Is een constructie mogelijk waardoor een hogere opbrengst wordt gegenereerd, zonder dat de rechtspositie van derden, zoals beslagleggers et cetera, wordt benadeeld? Ik zeg dit ook in het licht van een arrest van de Hoge Raad van 15 maart 2013. Daarin is aangegeven dat sprake is van uitoefening door de hypotheekhouder van parate executie, indien hypotheekhouder en -gever onderhandse verkoop zijn overeengekomen zonder dat aan de voorwaarden van het bewuste artikel uit het BW is voldaan. Dit verhoudt zich dan weer slecht tot de nietigheidsbepaling die verderop in hetzelfde artikel 264 BW Boek 3 staat genoemd. Kortom: ik hoor hierop graag een reactie van de Minister.

En dan permitteer ik mij nog twee korte opmerkingen, als dat zou mogen. Ik herinner mij uit mijn rechtenstudie dat een potentiële koper voorheen gehouden was om bij wijze van spreken een zak geld bij de notaris te deponeren, alvorens te kunnen meedingen aan een executoriale veiling. Ik heb het toch juist dat dit als zodanig nu niet in de wet verplicht wordt gesteld? Natuurlijk moet de koper er wel voor instaan dat hij aan het uitgebrachte bod kan voldoen, maar het stellen van allerlei zekerheden zou tot effect kunnen hebben dat het voor een particulier veel lastiger is om aan een veiling mee te doen. Kan de Minister hierop reflecteren?

Tot slot mijn laatste vraag. De verkoper mag nu gehouden worden medewerking te verlenen aan de bezichtiging voorafgaand aan de veiling. Mag ik daar ook onder verstaan het verlenen van medewerking aan het laten opmaken van een bouwkundig rapport?

Voorzitter: Van Oosten

De **voorzitter**: Ik zie dat de Minister behoefte heeft aan een schorsing.

De vergadering wordt van 15.27 uur tot 15.40 uur geschorst.

Minister **Opstelten**: Voorzitter. Ik dank de geachte afgevaardigden voor hun bijdrage bij de behandeling van dit wetsvoorstel. Ik noem eerst een aantal feiten. In 2013 vonden ruim 1.850 executieveilingen plaats. Hierbij ligt de gemiddelde opbrengst van een woning ruim 30% onder de marktprijs. De heer Van Nispen zei er al iets over. Vaak lijden de eigenaar en de bank daardoor verlies. De verkoper blijft vaak met een restschuld zitten en de bank krijgt niet het volle bedrag van de hypotheek.

Dit wetsvoorstel beoogt de opbrengst van de verkoop op executieveilingen te verhogen. Dat doen we door de executoriale verkoop via internet te regelen, waardoor particulieren makkelijker kunnen meebieden. Ook op andere wijze beoogt het wetsvoorstel bij te dragen aan een hogere executieopbrengst. De verkoper wordt niet geconfronteerd met onbekende huurders. De kosten van de veiling worden evenwichtiger verdeeld. Het risico gaat pas over op de koper als hij eigenaar is geworden en niet al bij toewijzing op de veiling. Personen die niet in het pand mogen zijn, kunnen eenvoudiger tot ontruiming worden genoodzaakt. De ontruimingstermijn voor huurders wordt beperkt. De voorwaarden waaronder een bank een woning in beheer mag nemen, worden verduidelijkt. Ook moeten bewoners meewerken aan een bezichtiging. Nieuw is verder dat niet alleen een advocaat maar ook de notaris zich tot de rechter kan wenden, bijvoorbeeld met een verzoek tot onderhandse verkoop, waardoor de kosten voor burgers afnemen. Met het wetsvoorstel kunnen betalingsproblemen en gedwongen verkoop natuurlijk niet worden voorkomen. Daarvoor heeft het kabinet al maatregelen genomen, bijvoorbeeld regels waarmee wordt voorkomen dat mensen veel meer lenen dan de waarde van hun woning. Een andere maatregel is dat men voortaan minimaal annuïtair moet aflossen om renteaftrek te kunnen krijgen. Het risico op een toekomstige hypotheekschuld wordt zo verkleind. Verder heeft het kabinet diverse maatregelen genomen om woningbehoud bij bestaande hypotheeken zo veel mogelijk te realiseren.

Los daarvan, hebben de leden een aantal vragen gesteld. Ik begin bij de vragen van de heer Van Nispen. Levert internetbieden een hogere prijs op en is de deelname van particulieren groter? Er zijn nu geen recente gegevens bekend. Er zijn wel algemene signalen van het Waarborgfonds Eigen Woningen dat de verkoopprijs hoger komt te liggen. Er zijn al gevallen van 95% van de marktwaarde voorgekomen.

De heer Van Nispen vraagt ook om transparantie en betere informatie. In de veilingvoorwaarden kan heel veel informatie worden opgenomen. Zeker met het vooraf bezichtigen en het proces-verbaal daarvan wordt het mogelijk om potentiële aanbieders beter van informatie te voorzien. Verder kan men op internet met name het bouwkundig rapport, een video, illustraties en foto's plaatsen. Omdat iedereen baat heeft bij een goede opbrengst, verwacht ik dat hiervan veel gebruik zal worden gemaakt. Om die reden lijkt een verplichting mij niet nodig.

Waarom wordt niet op Funda gewezen op executoriale verkopen, opdat er meer geïnteresseerden zullen zijn? Ik sluit het niet uit, maar het is aan de regioveilingen om samenwerking met Funda te zoeken. Ik kan dat niet

wettelijk regelen, maar het is op zichzelf een prima idee. Laat iedereen die kijkt naar dit debat, daar kennis van nemen.

Gaat het op de veiling om een flexibele eindtijd? Die mogelijkheid bestaat voor de notaris. Wordt er vlak voor het einde geboden en krijg je een congestie van biedingen, dan kan de eindtijd met bijvoorbeeld vijf minuten worden verlengd. Dat kan natuurlijk niet oneindig doorgaan. Uiteindelijk verstrijkt ook hierbij een termijn die vooraf is vastgesteld door de notaris.

De heer Van Nispen heeft ook nog gevraagd waarom er wordt gewacht op calamiteiten voor de nadere regeling van een goede internetveiling en de betrouwbaarheid van de veiling. Waarom wordt het niet nu in de AMvB geregeld? Door dit wetsvoorstel en de aandacht voor de internetveiling komt er ook een verplichting om de internetbieding goed te regelen. Ik heb geen aanwijzingen dat dit niet goed zou gaan. Ik laat het toch graag aan de veiling zelf om dit goed te regelen. De notaris houdt hier ook toezicht op.

De heer Van Nispen stelt dat artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet loopt. Ik dank hem voor deze opmerking omdat zij juist is. Daarom duurde de schorsing iets langer. Het woord «bedoelde» had moeten blijven staan voor «aankondiging». Ik zal dit bij nota van wijziging herstellen. Als wij vanmiddag op tijd klaar zijn – daar ziet het naar uit maar ik weet dat dat geheel afhankelijk is van mij – proberen wij u deze nota morgenmiddag te doen toekomen, maar in ieder geval voor donderdag aanstaande. Ik dank de heer Van Nispen voor deze bijdrage in zijn maidenspeech. Mijnheer Van Nispen, is dit trouwens uw maidenspeech of is die al geweest?

De heer **Van Nispen** (SP): Die is vorige week al geweest in het debat over advocatuur. Dan is dit in ieder geval mijn maidenspeech in commissieverband.

Minister **Opstelten**: In mijn aanwezigheid is dit uw maidenspeech. Ik dank u en vraag u om zo door te blijven gaan.

Is de woningbouwcorporatie verplicht de woning terug te kopen bij betalingsproblemen? De terugkoopregeling betreft een recht van de corporatie en is geen plicht. Dit recht geldt alleen bij gewone verkoop. De corporatie behoudt zich dus het recht voor om terug te kopen bij betalingsproblemen, maar hoeft dat niet. Bij executieverkoop kan de bank zonder aanbieding aan de woningbouwcorporatie op de veiling verkopen. Ik kom straks nog te spreken over het amendement; ik vind het echter juist om dat als laatste te doen.

De heer Monasch heeft gevraagd wat er ondernomen kan worden tegen malafide makelaars en tussenpersonen. Vanuit zijn algemene zorgplicht ziet de notaris toe op het goede verloop van een veiling en een gedwongen onderhandse verkoop. Blijken er problemen met malafide makelaars, dan is een palet van maatregelen denkbaar. Tijdens de veiling lopen er toezichthouders van het veilinghuis zelf rond. Gedupeerden kunnen naar de Geschillencommissie Makelaardij gaan. Ook kan men naar de burgerlijke rechter voor schadevergoeding. Verder kan er bij verdenking van kartelvorming een klacht worden ingediend bij de Autoriteit Consument & Markt. Zij is in het verleden al bereid gebleken om op te treden. Ten slotte kan bij verdenking van strafbare feiten natuurlijk aangifte worden gedaan. Gaat het OM tot vervolging over, dan kan in ernstige gevallen ontzetting uit het beroep worden gevorderd volgens artikel 28 van het Wetboek van Strafrecht. In bijzondere gevallen wordt het straks ook mogelijk om een civielrechtelijk bestuursverbod te vorderen. Dat wetsvoorstel komt nog voor de zomer bij de Kamer.

De heer Monasch heeft gevraagd waarom we nog altijd het systeem van veiling bij mijnen kennen.

De **voorzitter**: Als u het goed vindt, is er eerst een interruptie van de heer Monasch over het vorige punt.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik dank de Minister voor de uiteenzetting van de maatregel, want die misten wij in de reactie op onze inbreng. Even heel precies: heeft de Minister het gevoel dat met het zojuist geschetste en ter beschikking staande pakket maatregelen en instrumenten recidive van dit soort frauduleuze personen – of dat nou tussenpersonen, makelaars of andere personen zijn – voldoende wordt voorkomen? Het is heel goed dat er tijdens de veiling inspectie is en dat daar toezichthouders rondlopen, maar zijn er voldoende instrumenten om te voorkomen dat personen die veroordeeld zijn of die verdacht worden in een lopend proces, nog langer misbruik maken van de situatie?

Minister **Opstelten**: Dat is wel mijn overtuiging, vanuit mijn totale verantwoordelijkheid voor de coördinatie van de fraudeaanpak, maar we zullen daar natuurlijk scherp op toezien. Ik denk dat de heer Monasch en ik wat dat betreft hetzelfde doel nastreven: fraude dient aangepakt te worden, met welk instrument dan ook. Daarom heb ik op het punt van het civielrechtelijk bestuursverbod aangegeven dat mensen in bepaalde vakken of beroepen uit hun functie kunnen worden gezet. Dat is strafrechtelijk al mogelijk, maar werkt als zodanig nog niet of onvoldoende. Dit is een voorbeeld van de nieuwe instrumenten die in de wetgeving aanstaande zijn.

De heer **Monasch** (PvdA): We hebben recent in de Kamer gesproken over het wetsvoorstel inzake de aanpak van huisjesmelkerij. Ik weet dat er in dat verband overleg is geweest met uw departement, want in dat kader is gesproken over de mogelijkheid van een beroepsverbod voor huisjesmelkers. Ik kan mij zomaar voorstellen dat juist die groep actief is op die veilingen, omdat daar goedkoop iets te halen is wat vervolgens makkelijk uitgepand kan worden. Wordt het bij u in het kader van dat wetsvoorstel afhankelijk gemaakte beroepsverbod voor huisjesmelkers, waar het OM ook meer aandacht aan zal gaan besteden, hier nadrukkelijk bij betrokken? Nogmaals: ik kan mij goed voorstellen dat deze groep actiever is op dit soort veilingen dan andere groepen.

Minister **Opstelten**: Ik zou dat buiten dit wetsvoorstel willen plaatsen. De huisjesmelkers en degenen die de huisjesmelkers qua dienstverlening strafrechtelijk onrechtmatig en frauduleus faciliteren, zullen mij en mijn collega's op hun weg vinden. Als dat noodzakelijk is, zal ik niet schromen om voortdurend na te gaan of ons overheidsinstrumentarium scherp genoeg is om dit waar te kunnen maken.

De heer **Monasch** (PvdA): In het wetsvoorstel waar u nu aan werkt, wordt ook de mogelijkheid geboden om versneld bestuurlijke boetes op te leggen aan huisjesmelkers. Ik wijs nogmaals op de mogelijkheid van een beroepsverbod voor huisjesmelkers en ik vraag u om die mogelijkheid hier zo goed mogelijk bij te betrekken. Wanneer een huisjesmelker een bestuurlijke boete heeft gekregen, kan ik mij voorstellen dat hij zich daarmee dermate heeft gediskwalificeerd dat hij bijvoorbeeld niet meer op dit soort veilingen mag verschijnen. Als het niet kan, hoef ik daar nu geen reactie op, maar ik vraag u wel om dit punt hierbij te betrekken.

Minister **Opstelten**: Dat kan natuurlijk als hij vervolgens failliet gaat, want dan komt dat natuurlijk aan de orde. We zullen dit natuurlijk nauwgezet volgen en meenemen bij de verschillende wetsvoorstellen die aanstaande zijn om ons instrumentarium aan te scherpen. Er is gevraagd waarom we nog altijd het systeem kennen van een veiling bij mijnen. We kennen dat systeem bij openbare veilingverkoop al sinds

jaar en dag. Iedereen is daar zeer mee vertrouwd. Ik heb mij zojuist laten vertellen dat dit al 150 jaar zo gaat. Er is een onderscheid tussen de openbare veilingen en gedwongen onderhandse verkoop, waarbij sprake is van verkoop bij inschrijving. Ik zie geen heil in het nu ineens toestaan van andere biedvormen bij veilingverkoop. Dat werkt voor particulieren alleen maar drempelverhogend, terwijl wij juist beogen om de drempel voor hun deelname aan de veiling te verlagen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat begrijp ik niet. Iemand kan best al 150 jaar prettig werken, maar ik voel me als particulier veel meer senang bij een veiling waar ik kan binnenstappen en een bod kan doen, dan bij een veiling waarbij er opeens een vreemde figuur naar voren komt lopen die op een gegeven moment «mijn!» gaat roepen. Dan denk ik: waar ben ik nu opeens terechtgekomen? Ik begrijp de algemene beschouwing van de Minister, maar ik begrijp niet waarom dat systeem, al is het er al 150 jaar, voor een particulier zo vertrouwenwekkend is. Als particulier vind ik het veel vertrouwenwekkender als ik rechttoe rechtaan weet waar ik aan toe ben.

Minister **Opstelten**: Dat zeker, maar het is een algemeen systeem. Hoe je het ook wendt of keert, het is bieden bij zo'n veiling, binnen de gestelde waarborgen. Dat heet «mijnen». Ik zeg dit, omdat ik het heel algemeen stelde. We geven nu de waarborgen, ook in dit voorstel. Het is niet alleen om een verruiming mogelijk te maken. Het is, in het kader van goed toezicht, ook binnen de wet. Daarnaast heb ik aan het begin ook nog een stuk of zeven punten genoemd, waarin duidelijke voorwaarden zijn gesteld. Deze maken het ook voor de particulier, voor de eigenaar die zijn huis moet verkopen, duidelijker en rechtvaardiger. Daar gaat het tenslotte ook om. De kans op een hogere opbrengst neemt toe en dat is in het belang van de eigenaar van de woning.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kan dit in zijn algemeenheid best volgen. Ik begrijp echter nog niet waarom dat soort opbrengsten en waarborgen beter zouden zijn dan in een veilingstelsel dat rechttoe rechtaan is, namelijk: er is een object – in dit geval een onroerende zaak – je kunt bij de veiling binnenlopen en je kunt bieden. Waarom zou dat systeem van mijnen tot een hogere prijs leiden? Waarom zou dat systeem van mijnen drempelverlagend voor een particulier zijn? Mijn gevoel is dat het juist andersom is. Waarom heeft de Minister in zijn afweging niet de keuze gemaakt om er helemaal mee te stoppen? Er zit daar immers een kwetsbaarheid: steeds vaker blijkt dat in die rol rond het mijnen nogal wat schimmige zaken gebeuren.

Minister **Opstelten**: Het is een op zich totaal geaccepteerd systeem. Daar heb je wel mee te maken. Het staat in het Burgerlijk Wetboek. Het is totaal geaccepteerd in ons juridisch opereren en in het opereren van, in dit geval, de hypotheeknemer en hypotheek-eigenaar in relatie tot de banken. We hebben gezegd dat in dat systeem een bepaalde onduidelijkheid en effecten zitten die niet in het belang zijn van degene die moet verkopen. Zo is de opbrengst te laag, waardoor die persoon blijft zitten met restschulden. De rest heeft de heer Monasch zelf allemaal genoemd. Dat gaan we dus verbeteren, maar binnen het systeem. De doelstelling van het wetsvoorstel is niet om tot een ander systeem te komen. Dat is ook niet overwogen. Het wetsvoorstel heeft het in zich om het systeem te verbeteren. Daarvoor is een betere voorlichting ongelooflijk belangrijk, evenals een betere kennis. Iedereen moet zich laten voorlichten. Dat gaat op deze manier ook gebeuren. Transparantie is ook ongelooflijk belangrijk. Daarover heb ik een aantal dingen gezegd.

De **voorzitter**: U vervolgt uw betoog.

Minister **Opstelten**: Op het amendement van de heer Van Nispen en de laatste vraag van de heer Monasch kom ik zo dadelijk. Eerst ga ik in op de vraag van de heer Van Oosten of huurrechten niet automatisch moeten eindigen bij executoriale verkoop. Laat ik de vraag van de heer Van Oosten als volgt samenvatten: moeten we het huurbeding niet heroverwegen? Mevrouw Visser, die werd geciteerd, wil in feite het huurbeding laten vervallen en de huurder actie laten ondernemen tegen de ontruiming. In feite zegt zij: executoriale verkoop breekt altijd de huur. Dit zijn buitengewoon verstrekkende voorstellen, met een grote inbreuk op een hoeksteen van ons huurrecht waarmee we allemaal zijn opgeleid, namelijk: koop breekt geen huur. Dat staat in artikel 7:226 van het Burgerlijk Wetboek.

We zadelen dan in feite de huurder op met kwesties die spelen tussen de hypotheekgever en de hypotheeknemer, zoals de lege oplevering van de woning. Verder is het de vraag hoe we omgaan met huurcontracten die zijn gesloten vóór de vestiging van een hypotheek en die wel ontzien moeten worden. Ten slotte zijn huurbedingen standaard en is het invoeren ervan door de bank routine. Ze legitimeren een beperkte doorbreking van de regel «koop breekt geen huur». Ik ga deze hoeksteen niet uithollen. Het wetsvoorstel is helder en houdt rekening met de belangen van huurders – zie de nota naar aanleiding van het verslag, pagina 16 – en dat is een groot goed.

Ik ga nu in op de vraag van de heer Van Oosten en de heer Van Nispen. Waarom wordt niet, zoals bij het pandrecht, in de wet opgenomen dat het de hypotheekgever en de hypotheeknemer vrij staat om een woning anders dan via de veiling te verkopen? Wil ik dat nog eens goed bespreken met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en met haar in overleg treden over de onderhandse verkoop? We kennen nu drie varianten bij hypotheekproblemen: executoriale verkoop op de veiling, gedwongen onderhandse verkoop en vrijwillige onderhandse verkoop. Toevoeging van een nieuwe variant, ontleend aan een heel andere rechtsfiguur, namelijk het pandrecht, betekent dat we buiten het kader van dit wetsvoorstel treden. We regelen dan niet de executoriale verkoop via internet, zoals in dit wetsvoorstel, maar kijken naar iets heel anders, namelijk de verbetering van de onderhandse verkoop. Dat is veelomvattend en complex, raakt vele gezinnen en kent vele betrokkenen: makelaars, notarissen, banken, huiseigenaren en huurders. In reactie op de heer Van Nispen zeg ik dat daar ook de notariële beroepsgroep bij hoort. Ik zou daarover eerst met iedereen overleg willen voeren – we kunnen dan ook andere voorstellen meenemen – om goed in beeld te krijgen welke problemen er zijn en wat daarvoor eventueel de beste oplossing is.

Daarbij kan ook de suggestie van de heer Van Nispen betrokken worden om bij onderhandse verkoop niet meer te vermelden dat het om een executoriale verkoop gaat. Dat betreft artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ik zie dat echter wel als een apart traject, los van dit zeer specifieke wetsvoorstel, maar in dit wetgevingsoverleg kunnen we daar natuurlijk wel een afspraak over maken. Ik ben namelijk wel bereid om hierover nog voor de zomer in overleg te treden met alle betrokkenen. Daarvoor vind ik het interessant genoeg.

De **voorzitter**: Ik zie dat de heer Van Nispen wil interrumperen en ik verzoek hem om, nadat hij zijn vraag heeft gesteld, even de voorzittersrol over te nemen voor mijn interruptie.

De heer **Van Nispen** (SP): Ik dank de Minister voor deze toezegging. De strekking van mijn vraag was inderdaad niet het belasten of vertragen van dit wetsvoorstel, vandaar dat ik tevreden ben met deze toezegging om met alle betrokkenen in overleg te gaan. Begrijp ik goed dat bij dat gesprek ook mijn vraag wordt meegenomen of de gedwongen onder-

handse verkoop niet direct leidt tot afstel van de veiling, zoals dat nu het geval is, maar tot uitstel? Dat schijnt men in Frankrijk te doen. Mijn vraag is of daarnaar gekeken kan worden.

Minister **Opstelten**: Het antwoord daarop is ja.

Voorzitter: Van Nispen

De heer **Van Oosten** (VVD): Ook ik wil graag teruggrijpen op datgene wat de Minister zonet zei, om voor mijzelf een helder beeld te krijgen. Mag ik de beantwoording van de Minister zo uitleggen dat hij in zijn zoektocht naar een zo hoog mogelijk netto-opbrengst, die ik met hem deel, het vraagstuk meeneemt van de publicatie voorafgaand aan zo'n executieverkoop, of dat nu een veiling is of niet? Met name die publicatie drukt namelijk de waarde enorm. Mag ik aannemen dat de Minister specifiek daarop terug zal komen en dat hij zal bezien welke ruimte er is om, wellicht analoog aan het artikel over het pandrecht, daarvoor mogelijkheden in te bouwen?

Wellicht kan het ook meegenomen worden bij het wetsvoorstel over de Vormerkung. Dat is weliswaar een heel ander vraagstuk, maar het ziet ook op de onroerende verkoop. Wellicht kan de Minister hier in dat kader op reflecteren?

Minister **Opstelten**: We doen zaken, even los van dit wetsvoorstel. We doen dat en marge, maar dat kan natuurlijk ook in alle publiciteit. Het is precies zo begrepen als de heer Van Oosten zegt. Laat ik het zo zeggen: als in mijn rondgang langs de partners die ik heb genoemd, blijkt dat wetgevend ingrijpen echt nodig is, dan kunnen we dat meenemen bij het wetsvoorstel over de Vormerkung, dat nu in consultatie is.

De heer **Van Oosten** (VVD): En vernemen we anders van de Minister hoe hij anderszins invulling geeft aan de gestelde vragen, mede in relatie tot de publicatieplicht en de analogie die we daar allemaal aan hebben gekoppeld?

Minister **Opstelten**: Ja.

Dan kom ik bij de een-na-laatste vraag van de heer Van Oosten over het feit dat de koper een financiële garantie bij de notaris moet deponeren voor deelname aan de veiling. Het klopt dat dit niet in het wetsvoorstel staat. Wel kunnen de veilingvoorwaarden iets bepalen over financiële zekerheidsstelling voor veilingdeelname, maar dat is nu ook al zo. Daar zou ik dus genoeg mee nemen.

De heer **Van Oosten** (VVD): Daar heb ik toch een korte vraag over. Wellicht is dit in dit wetsvoorstel niet uitgeëxerceerd, maar het gaat mij om het volgende. Is er voldoende nagedacht over de vraag of een potentiële particuliere koper wellicht een achterstand heeft weg te werken ten opzichte van de handelaar die veel meer dan de particulier over een zak geld beschikt om het bod direct gestand te kunnen doen?

Minister **Opstelten**: Het is natuurlijk duidelijk – ik neem aan dat dat ook het uitgangspunt van de heer Van Oosten is – dat je wel moet kunnen betalen en dat ook moet kunnen aantonen als je wilt kopen. Daar blijkt dat dan uit.

De heer **Van Oosten** (VVD): Dat je moet betalen, spreekt vanzelf. Dat wil ik ook helemaal niet betwisten.

Minister **Opstelten**: Het kan ook een bankverklaring zijn of iets dergelijks.

De heer **Van Oosten** (VVD): Maar het is de Minister niet bekend dat er in de praktijk beletselen zijn? Anders zouden die gecorrigeerd moeten worden.

Minister **Opstelten**: Nee. Als dat zo zou zijn, zouden we die meenemen, maar dat is niet het geval.

Dan kom ik op de vraag van de heer Van Oosten of de medewerkingsplicht aan bezichtigingen ook betekent dat de verkoper verplicht is medewerking te verlenen aan het laten opmaken van een bouwkundig rapport. Ja. Er geldt een bezichtigingsplicht ten behoeve van potentiële kopers. Zij kunnen bij die gelegenheid ook iemand meenemen voor de opmaak van een bouwkundig rapport.

Dan kom ik bij het amendement van de heer Van Nispen. De heer Monasch vroeg waarom er gekozen is voor verkorting van de termijn van één jaar naar drie maanden. Ik denk dat de heer Van Nispen en ik beiden vinden dat de huidige termijn van één jaar kan worden verkort. Een verhuurde woning brengt immers minder op bij executie. Waarom dacht ik daarbij aan drie maanden? Hoe langer de termijn, hoe groter het risico op een prijsdrukkend effect. Dat is natuurlijk toch de afweging die je moet maken. Bovendien kent de rechter over het algemeen een termijn van maximaal twee maanden toe. Tegelijkertijd onderken ik ook – ik wil daar namelijk ruim in reflecteren – dat er exceptionele gevallen kunnen zijn waarin een termijn langer dan drie maanden voor het vinden van vervangende woonruimte billijk kan zijn.

De heer Van Nispen wijst in dat geval terecht op een huurder met kinderen. Omdat ook in zijn voorstel de belangenafweging tussen hypotheekhouder, hypotheekgever, de koper en de huurder in het individuele geval maatgevend blijft, zie ik geen overwegende bezwaren tegen aanvaarding van het amendement. Ik laat het oordeel daarom over aan de Kamer.

Voorzitter. Dit zijn mijn antwoorden en reacties in eerste termijn.

Voorzitter: Van Oosten

De **voorzitter**: Ik dank de Minister voor zijn beantwoording. Ik kijk naar de collega's of er behoefte bestaat aan een tweede termijn. Dat is het geval. Ik geef het woord aan de heer Van Nispen voor zijn opmerkingen in tweede termijn.

De heer **Van Nispen** (SP): Ik dank de Minister voor zijn antwoorden. Het antwoord op veel vragen was helder en duidelijk. Het antwoord op mijn vraag over de flexibele tijd is echter minder helder in mijn ogen. De Minister herhaalt de opmerkingen in de nota naar aanleiding van het verslag. Om een congestie van biedingen te voorkomen, een opeenstapeling van bieden in bijvoorbeeld de laatste minuten, zou je de termijn kunnen verlengen dat er kan worden geboden. Om te voorkomen dat er een soort eeuwigdurend biedingsproces zou ontstaan, moet daar mogelijk wel een vaste eindtijd aan worden verbonden. Dan is dat toch een soort vaste flexibele tijd. Niet om flauw te zijn, maar hoe voorkom je dat precies aan het eind van die vastgestelde eindtijd toch nog heel veel biedingen binnenkomen? Dat is mij nog niet helemaal helder. Ik zou het op prijs stellen als de Minister dat nog kan toelichten.

Ik heb ook een vraag gesteld over de terugkoop aan woningcorporaties. De Minister wijst erop dat de woningcorporatie het recht heeft op terugkoop en dat er geen sprake is van een plicht. Dat begrijp ik. Zo'n woning wordt in eerste instantie aan de corporatie aangeboden. Mag ik ervan uitgaan dat dit een plicht is van een bank? Een bank kan het huis dan toch niet op een veiling brengen? Betekent de afspraak van terugkoop dat de woning in eerste instantie wordt aangeboden aan de woningcorpo-

ratie? Dat is naar mijn mening logisch, want als het doel is de opbrengst te verhogen, dan kan ik mij voorstellen dat de terugkoop door de woningcorporatie meer zal opleveren dan een veiling. Ik krijg hiervan graag een bevestiging van de Minister.

De Minister zegt heel ruimhartig dat hij geen overwegende bezwaren ziet tegen het amendement over de ontruimingstermijn van zes maanden. Dat is mooi. Ik hoop dat de leden van de Kamer ook van mening zijn dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen dit amendement. Ik hoorde de heer Monasch hier ook al over. Ik hecht eraan te benadrukken dat het niet mijn bedoeling is om de hele praktijk overhoop te gooien. Het gaat erom in schrijnende situaties een maximumtermijn en maatwerk mogelijk te maken voor bijvoorbeeld dat gezin met kinderen waarover is gesproken. Ik hoop dat dit amendement op steun kan rekenen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ook al zitten wij hier met drie partijen, volgens mij zit hier in ieder geval een meerderheid van de Kamer aan tafel. Ik kan toezeggen dat ik ervoor zal zorgen dat er 38 stemmen bijkomen. Dan is de heer Van Nispen er nog niet, maar hij is dan wel een eind op weg. Nu de Minister het oordeel aan de Kamer overlaat, zijn wij naar mijn mening op de goede weg. Ik dank de Minister voor zijn opstelling.

Ik dank de Minister voor het antwoord op de andere vragen. Wij hebben in eerste termijn gesproken over het systeem van mijnen. De Minister gaf daarbij duidelijk aan dat het niet zijn intentie is om het hele systeem te wijzigen, maar om het huidige systeem te verbeteren. In antwoord daarop is mijn oproep: laten wij de komende twee of drie en een half jaar kijken hoe een en ander verloopt. Deze coalitie heeft nog tot mei 2017. Als in die tijd blijkt dat er nog steeds problemen zijn als gevolg van het systeem, kunnen wij verder kijken. De vragen zijn naar mijn mening reëel, omdat mijnen nu eenmaal bepaald gedrag uitlokt.

Wij hebben in eerste termijn gesproken over de vraag wie er op de veiling mag komen en hoe daarop toezicht kan worden gehouden. Ik verwijs naar de wet met betrekking tot de huisjesmelkerij die nog door de Eerste Kamer moet worden behandeld. Daarin is opgenomen dat versneld kan worden overgegaan tot een bestuurlijke boete. Is het mogelijk dat iemand die een bestuurlijke boete heeft gekregen, bijvoorbeeld een vertegenwoordiger van een bv, de toegang tot een executoriale veiling wordt ontzegd? Dat hoeft niet bij deze wet, dat kan ook op een ander moment worden geregeld. Ziet de Minister dit als een wenselijke of begaanbare weg?

Voorzitter: Van Nispen

De heer **Van Oosten** (VVD): Ik gebruik mijn tweede termijn om de Minister te bedanken voor zijn toezegging over de publicatie, waarover we het zo-even hadden. Het heeft immers een waardendrukkend effect wanneer een woning moet worden aangezegd en als er bekend moet worden gemaakt dat er sprake zal zijn van een executieverkoop. Ik ben benieuwd hoe de Minister dit in het wetsvoorstel zal verwerken. Hoe zal hij de Kamer daarover rapporteren? Ik zie de rapportage met belangstelling tegemoet.

Ik heb de nodige vragen gesteld over het huurbeding. Moet het wel gaan zoals het nu gaat? Ik heb geluisterd naar de antwoorden van de Minister en ik snap die ook wel. Ik zal het hierbij laten.

Voorzitter: Van Oosten

De **voorzitter**: Ik constateer dat de Minister een aantal minuten nodig heeft voor overleg.

De vergadering wordt van 16.18 uur tot 16.22 uur geschorst.

De **voorzitter**: Ik heropen de vergadering en geef het woord aan de Minister voor de beantwoording in tweede termijn.

Minister **Opstelten**: Dank, voorzitter, voor dit genereuze gebaar. Ook dank ik de geachte afgevaardigden voor hun inbreng en vragen in tweede termijn.

De heer Van Nispen heeft gevraagd naar de flexibele tijd. De veilingvoorwaarden maken het mogelijk om ter plekke te besluiten nog vijf minuten te veilen. Aan het einde van die vijf minuten wint de hoogste bidder. De flexibiliteit is dus de keuze van de notaris op dat moment om de veiling te verlengen. De vaste bepaling is dat zo'n verlenging maar één keer mogelijk is. Aan het slot van die vijf minuten wint de hoogste bidder. Verder heeft de heer Van Nispen een vraag gesteld over de terugkoopplicht van woningcorporaties bij betalingsproblemen. Er bestaan diverse terugkoopregelingen. Koopgarant geeft aan dat de bank en de corporatie er zich altijd in samenwerking met de koper op richten om de woning onderhands terug te kopen. Hierbij is sprake van een terugkoopplicht. Er zijn diverse terugkoopregelingen en dit is er één van.

De heer **Van Nispen** (SP): Het gaat mij er met name om hoe de bank zich opstelt. Als iemand niet aan de betalingsverplichtingen kan voldoen, kan in de situatie zoals wij die hier bespreken, de woning dan op enig moment naar de executieveiling worden gebracht? Ik doel dan op een geval waarbij met een woningcorporatie een terugkoopregeling overeengekomen is. Wordt dan de woning eerst aangeboden aan de woningcorporatie in plaats van dat de woning naar de veiling wordt gebracht?

Minister **Opstelten**: Ja, als er een terugkoopplicht is. Er zijn diverse terugkoopregelingen. Als er een terugkoopplicht is, dan zullen de bank en de woningcorporatie in samenwerking met de koper zich er altijd op richten om de woning onderhands terug te kopen. Hierbij is sprake van een terugkoopplicht. Dan gaat de woning dus eerst naar de corporatie. Dan gaat het om een plicht die juridisch afgesproken is. Dan wordt die uitgevoerd.

De **voorzitter**: Ik zie de heer Van Nispen instemmend knikken.

Minister **Opstelten**: De heer Monasch heeft het gehad over de veiling via mijnen. We moeten kijken hoe dit de komende jaren in de praktijk uitpakt en zullen dan bijsturen waar nodig. Dat is overigens sowieso een systeem waar ik graag mee werk. Dus de heer Monasch en ik zijn het op dat punt met elkaar eens.

Verder heeft de heer Monasch gesproken over de huisjesmelkers. Hij en ik denken daar hetzelfde over. Het kabinet denkt ook na over een bestuursrechtelijk bestuursverbod. We hebben het strafrechtelijk verbod en we werken aan het civielrechtelijk verbod, maar we denken ook na over het bestuursrechtelijk bestuursverbod. Daarbij zullen we zeker ook aandacht schenken aan de huisjesmelkers die al een boete hebben gekregen.

De heer **Monasch** (PvdA): Mijn vraag was iets specifiek. Heeft iemand die een bestuurlijke boete is opgelegd in het kader van het bestuursrecht, nog toegang tot een executoriale veiling?

Minister **Opstelten**: In het verband waarin dat bekeken wordt, zullen wij meenemen wat de effecten zijn. Wij zullen bekijken welke verdere sancties, in welke gradaties, nog kunnen worden opgelegd als iemand al een bestuurlijke boete opgelegd heeft gekregen. Dat kan aan de orde zijn als je over een bestuursrechtelijk bestuursverbod spreekt. Ik kan daar ook allerlei andere aanleidingen voor geven, maar dit kan een aanleiding zijn. Wij zullen dit nader bekijken.

Dat was het, voorzitter, want u had geen vragen meer. Ik neem aan dat u de afspraken zult herhalen, samenvatten en bevestigen.

De **voorzitter**: Dat ziet u geheel juist. Dat wilde ik net gaan doen, omdat ik vaststel dat wij aan het einde van dit wetgevingsoverleg zijn gekomen. Het is gebruikelijk dat wij dan nog even de toezeggingen nalopen. Er is één toezegging gedaan. De Minister zal in overleg treden met betrokkenen, waaronder de KNB, ten aanzien van de publicatie van de executieverkoop in relatie tot het waardedrukkend effect van woningen in de vente amicale en de eventuele verwerking daarvan in het wetsvoorstel Vormmerkung c.q. in een andere vorm. Dit wordt teruggekoppeld naar de Kamer. Onderdeel van de toezegging is dat met betrokkenen gesproken wordt voor de zomer; dan wordt de Kamer hierover nader bericht. Ik zie aan de Minister en de Kamerleden dat ik het juist heb verwoord. Ik stel vast dat wij voorafgaand aan de stemmingen nog een technische wijziging krijgen middels een nota van wijziging op de wet. Op dinsdag 15 april zullen wij stemmen over het wetsvoorstel en het amendement van de heer Van Nispen. Ik dank de Minister, zijn ambtelijke staf en de aanwezige collega's voor hun bijdragen aan dit overleg.

Sluiting 16.29 uur