

## Koop voor een prikkie een woning op de veiling

# Af! Mijn!

Op een executieveiling worden woningen verkocht van mensen die hun schulden niet af kunnen lossen. Je kunt er goedkoop een huis ophalen. Maar je kunt ook voor veel geld het schip ingaan. Hoe werkt zo'n huizenveiling? Kan iedereen meedoen?

■ TEKST: PAUL SERAIL



## Veilinghuizen zijn goedkoop omdat de koper niet weet wat hij precies koopt

Op een van de voorste rijen gaat een hand omhoog. 'Twee ton hier vooraan', zegt de veilingmeester terwijl hij met zijn hamer wijst. Een andere bezoeker beweegt zijn paspoort naast zijn oor als teken dat hij meer biedt. '205.000 euro in de zaal', reageert de veilingmeester. Dan gaat het sneller. '210, 250, 275. Wie meer dan 275?', vraagt de afslager. 'Niemand meer?' Hij zwaait al met zijn hamer wanneer iemand vooraan met een knikje het bedrag verder omhoog laat schieten. Direct daarop beweegt het paspoort weer naar boven en de man voor mij trekt de aandacht door zijn pen op te steken. Hoewel ik leuk heb achter mijn oor houd ik mijn armen over elkaar. Ik kan het me niet veroorloven dat de veilingmeester mijn gekrab voor een bod aanziet, een bod is bindend. Het diascherm laat een villa in Veenendaal zien. Op de site Funda heb ik eerder de vraagprijs opgezocht: 899.000 euro. Toch stopt het nonchalant handopsteken al bij 474.000 euro. '474.000, niemand meer?', vraagt de afslager. 'Niemand?' Dan klinkt de klop van zijn houten hamer. De hoogste bieder meldt zich bij de notaris met een identiteitskaart en met een bewijs van de bank dat hij de aankoop kan financieren. Toch is hij nog niet de nieuwe eigenaar van de villa. Het huis staat 'in opbod' voor 474.000 euro, zoals de veilingmeester het zegt, en nu begint het 'afmijnen'. De afslager begint met 1,3 miljoen euro en telt af: '1,2 miljoen, 1,1 miljoen, een miljoen.' Het

### Veiling verklaard

Als je voor het eerst naar een huizenveiling gaat hoor je veel nieuwe woorden. Tenzij je ze hier al gezien hebt:

**Bok:** de tafel waar de veilingmeester oftewel afslager zit, samen met een notaris en de makelaar die namens de bank de woning verkoopt.  
**Opbieden:** bidders steken een hand op om te laten weten dat ze meer bieden. Na het hoogste bod slaat de veilingmeester af.  
**Provisionele koper:** degene die het hoogste bedrag voor

het huis geboden heeft. Een ander woord voor deze voorlopige koper is 'inzetter'.  
**Afmijnen:** het huis 'staat in opbod', de veilingmeester noemt een nog hoger bedrag en telt af. Roept iemand 'mijn' dan koopt hij voor het laagstgenoemde bedrag het huis.  
**Plokgeld:** de provisionele koper krijgt van de uiteindelijke koper een inzetpremie. Deze plokkpenning bedraagt één procent van het bedrag dat hij geboden had.  
**Gunnen:** na de veiling moet de bank die het pand verkoopt

nog akkoord gaan met de transactie. Dat akkoord heet gunnen.  
**Veilingpsychose:** wie zich tijdens de veiling laat meeslepen door de spanning en daardoor hoger biedt dan hij van plan was, is geveld door een veilingpsychose.  
**Huurbeding:** wonen er nog huurders in je aankoop, dan kan de bank (of jijzelf) onder bepaalde omstandigheden het huurbeding inroepen. De koper krijgt dan een afschrift van een akte, een grosse, om de huurders eruit te zetten.

Op de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling worden ook huizen vrijwillig verkocht.

bedrag zakt onder de Fundaprijs maar pas bij 5 ton doorbreekt iemand de stilte. 'Mijn', klinkt het beslist. Het betekent dat diegene deze villa voor 500.000 euro koopt. De definitieve koper mag zich nu bij de notaris melden. De man die 474.000 bood, heeft het nakijken.

#### ● Bieden baat

Vastgoedveiling Utrecht/Gooi vindt plaats in een zaaltje van een Van der Valkhotel. In een spannend uurtje wisselen zes huizen van eigenaar. Steeds leest een notaris het adres en een korte beschrijving van het pand voor. Hij geeft ook een schatting van de extra kosten die je als

koper op je bord krijgt. De openstaande rekeningen van de vorige eigenaar worden op de koper verhaald, zodat schuldeisers zeker zijn van hun geld. Gemeentelijke heffingen die niet betaald zijn bijvoorbeeld, of een bijdrage voor de vereniging van eigenaren. Dan gaat de prijs per opbod omhoog. De 'inzetpremie' moet het bieden stimuleren: wie het hoogst biedt, heeft recht op één procent van dat bod, te betalen door degene die bij de laatste stap 'mijn' roept. De nieuwe eigenaar van de Veenendaalse villa moet de hoogste bieder dus 4740 euro betalen. En hij krijgt zo'n 16.000 euro aan kosten voor zijn kiezen.

Soms 'mijnt' er niemand. Zo staat het laatste huis in opbod voor twee ton. Wanneer de prijs gezakt is tot 201.000 euro en niemand 'mijn' roept, wordt degene die twee ton bood automatisch koper. 'Ik zie u allemaal graag weer hier, volgende maand, zelfde tijd', besluit de veilingmeester. Een maand later zitten groten-deels dezelfde mannen in de zaal. De tonnen vliegen weer rond. Een bezoeker bood 246.000 euro voor een bungalow maar roept zelf 'mijn' op 290.000. Kennelijk wil hij niet riskeren dat een ander er alsnog met het huis vandoor gaat. Bij een appartement dat voor 105.000 euro in opbod staat, mijnt iemand op 107.000 euro. De hoogste bieder ziet het huis aan zijn neus voorbij gaan en komt even verhaal halen. Op een vriendelijke manier, maar toch. Een man met een grijze sik koopt twee huizen. Wie zijn deze mannen? Met de pers praten willen ze niet. Maar deze veiling was een tijd geleden en op miljoenhuizen.nl is te zien dat de woningen nu alweer te koop staan. De Veenendaalse villa voor 649.000 euro, de bungalow voor 349.000. Handelaren dus.

#### ● Kopen, niet kijken

Hoe kan het dat een villa van negen ton hier maar vijf ton kost? Het onderzoek van Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedmarktconomie aan de Universiteit van Tilburg, laat zien dat veilingprijzen gemiddeld dertig procent lager liggen dan de marktwaarde. En boze tongen beweren dat de handelaren in de veilingzaaltjes

Wie rente en aflossing op zijn hypotheek niet meer op kan brengen, kan zo'n aankondiging op zijn gevel gespijkerd krijgen

### Getipt

Op de executieveiling kun je flinke flaters slaan. Een paar tips om akelige financiële gevolgen te voorkomen:

**Bel aan:** er zijn geen kijkdagen voor huizen die geveild gaan worden. Maar je kunt altijd even proberen of je naar binnen mag.  
**Kom eerst kijken:** een veiling kan nogal hectisch overkomen. Ga eerst een paar keer kijken voordat je het in je hoofd haalt om te gaan bieden.

**Zoek informatie:** veilingwebsites geven weinig informatie, maar op Funda of andere woningsites is vaak nog wel wat te vinden.  
**Spreek af:** bedenk vooraf hoeveel je over hebt voor een huis en ga daar niet overheen.  
**Heb geld:** een bod is onvoorwaardelijk. Blijf je het financieel gezien niet rond te kunnen breien dan wacht je een flinke boete.  
**Besteed uit:** omdat je gemakkelijk domme dingen doet tijdens een veiling kun je ook een makelaar inschakelen die voor je biedt.

met elkaar afspreken wie welke huizen kopen mag. 'Het beeld van die handelaren is dat het boeven zijn', vertelt Brounen. Hij vindt dat een verkeerde aanname. De handelaren profiteren wel van de lage prijzen, maar de keerzijde is dat ze grote risico's nemen. Van veel woningen weet je bijna niets omdat ze lang niet altijd op websites als Funda staan. Op de sites die deze veilingen aankondigen zoals koopveilinghuis.nl staan alleen foto's van de buitenkant en ze geven weinig behulpzame omschrijvingen als 'het woonhuis met berging, (onder)grond, tuin en verder toebehoren'. Vooraf bezichtigen kan alleen als de huidige bewoner je binnenlaat en dat gebeurt zelden. De koper besteedt dus een fortuin aan een huis dat hij nooit van binnen gezien heeft. Brounen: 'Je kunt zomaar

ontdekken dat je net gekochte huis geen badkamer heeft. Deze kopers bieden behoudend omdat ze er vanuit gaan dat het huis in slechte staat is.'

#### ● Schuld door scheiding

Het is geen gekke gedachte dat de aangeboden huizen er slecht aan toe zullen zijn. Ze worden geveild omdat de bewoners de hypotheeklasten niet meer betalen. Ze zullen dus ook al enige tijd geen geld in reparaties gestoken hebben. 'Deze huizen hebben vaak geen vrolijke voor-geschiedenis', zegt Brounen. Uit cijfers van de Nationale Hypotheek Garantie blijkt dat meer dan de helft van de executieverkopen gevolg is van een scheiding. Ook ontslag kan een reden zijn. Veel Nederlanders gaan bij het kopen van hun huis uit van twee inkomens. Valt een van de inkomens weg, dan wordt de hypotheek onbetaalbaar. 'Banken proberen de hypotheek dan aan te passen of ze zoeken een andere oplossing', aldus Brounen, 'maar als dat niet lukt mag de bank het huis verkopen om toch zijn

### Geld terug

Als je het niet meer voor elkaar krijgt om je hypotheek te betalen, dan kan de bank besluiten om je huis te onteigenen en het te laten veilen. Zo hoopt de bank alsnog het geld terug te krijgen dat je geleend had. Maar veilen levert doorgaans minder geld op dan verkoop op de normale manier. Daarom proberen banken steeds vaker om huizen voorafgaand aan de veiling 'onderhands' te verkopen. Wil je een huis kopen dat op een lijst staat om geveild te worden, dan kun je tot 2 weken voor de veiling zo'n onderhands bod uitbrengen bij de notaris. 'De bank heeft het huis laten taxeren en als het bod boven of op de prijs uit het taxatierapport ligt dan kan hij het bedrag accepteren', vertelt Patrick van Scherpenzeel van Pauw Makelaardij. Het huis wordt dan niet geveild. 'Het gebeurt ook dat huizen teruggetrokken worden van de veiling omdat de bewoners ervan toch nog een regeling hebben kunnen treffen met de bank', vervolgt de makelaar. Een familielid kan soms bijspringen, zodat de bewoner zijn huis niet uit hoeft. Dat vergroot de kans dat de bank toch zijn geld terug ziet. Het is dus gunstig voor beide partijen.



ROB HUIBERS/HH

Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling

AMSTERDAM 2014  
**EXECUTORIALE VERKOPING**  
(ex art. 3:268 BW en 3:254 BW)  
 op **MAANDAG 20 JANUARI 2014**  
's avonds na 19.00 uur in  
**'FELIX MERITIS'**  
Keizersgracht 324 te Amsterdam  
 ten overstaan van notaris  
**Mr R.H. MEPELINK**  
 van het  
**APPARTEMENTSRECHT**  
rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de WONING (groot ca 23 m<sup>2</sup>) gelegen op de 2<sup>e</sup> verdieping achterzijde van het gebouw, met BERGING in de kelder, plaatselijk bekend te 1015 WE Amsterdam, als  
**MARNIXSTRAAT 241<sup>2A</sup>**  
Kadastraal bekend grm. Amsterdam, sectie L, nr. 742B-A9 uitmakende het onverdeelde 2/3<sup>de</sup> aandeel in de gemeenschap bestaande uit het flatgebouw met ondergrond, plaatselijk bekend Marnixstraat 237-A, 239, 241 en 241-A te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nrs. 2859 en 2860, tezamen groot 1 are 25 ca.  
**Net appartement is volgens informatie in gebruik bij de eigenaar, die op grond van de hypotheekvoorwaarden VRIJ VAN HUUR en ONTRUIMD dient op te leveren.**  
Lasten per jaar volgens informatie (2013): WOZ-waarde € 124.500,-; OZB € 74,06; riool-/aansluitrecht € 149,41; waterschapslasten € 19,37; overige lasten p.m.  
**ALLES VOLGENS INGEWONNEN INFORMATIE**  
 TOT 14 DAGEN VOOR DE VEILING KAN ONDERHANDS GEBODEN WORDEN D.M.V. EEN AAN DE NOTARIS GERICHT SCHRIJVEN. ONVOORWAARDELIJKE BIEDINGEN OP VEILINGVOORWAARDEN ZULLEN WORDEN BEHANDELD OVEREENKOMSTIG HET BEPAALDE IN ART. 3:268 BW ZONDER DAT ECHTER DE EXECUTANT GEHOUDEN IS OP EEN BIEDING IN TE GAAN.  
 Indien mogelijk te bezichtigen dinsdags en donderdags, alsmede op de verkoopdag van 14.00 tot 16.00 uur.  
 De veilingcondities en het bewijs van eigendom zullen 8 dagen vóór, alsmede op de verkoopdag, des voormiddags, ter inzage liggen ten kantore van notaris **Mr R.H. MEPELINK** (Loyens & Loeff), Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, tel. 020-578 578 5.  
 Nadere inlichtingen verstrekken de direktie-makelaars o.g.  
**F.J. van der SLUIJS en U.A. van WILLIGENBURG**  
(B.V. Makelaarskantoor Johs. Draijer Hzn)  
 Keizersgracht 612, 1017 EP Amsterdam, tel. 020-623.78.79; internet: www.draijer.com  
 Deze borden zijn te huur! Het is NIET TOEGESTAAN de borden van de gevel te verwijderen!



JEROEN OERLEMANS/HH





THOMAS SCHUIJPER/HH

Wie zijn hypotheekrente niet op kan hoesten, heeft vaak ook geen geld voor onderhoud.

► geld terug te krijgen.’ Om een idee te krijgen van de opbrengst laat de bank het huis taxeren. Patrick van Scherpenzeel van Pauw Makelaardij vertelt dat bewoners ook hem als taxateur niet graag binnenlaten. Hij moet er dan van uitgaan dat het huis er slecht aan toe is, met als resultaat een lage richtprijs. ‘Bewoners zeggen vaak dat er niet geveild wordt, dat ze werken aan een regeling met de bank. Negen van de tien keer wordt er toch geveild.’ En als hij wel mag rondkijken ziet hij inderdaad vaak achterstallig onderhoud. Van Scherpenzeel werkt ook als makelaar voor potentiële kopers. ‘Ook dan bel ik altijd aan. Ik zeg dat ik begrip heb voor de situatie, dat wij gegadigden hebben voor het huis en dat het de opbrengst ten goede komt als de koper kan rondkijken. Die is dan vaak bereid om meer te betalen.’ De eigenaar blijft met minder restschuld zitten en de bank krijgt een groter deel van zijn geld terug.

● **Koper wordt uitsmijter**

Om de opbrengst van de huizen te vergroten wordt geprobeerd de veiling aantrekkelijker te maken voor gewone stervelingen. Het idee is dat de prijzen oplopen als er meer bieders zijn. De wet is aangepast zodat de veilingmeester ook biedingen via internet meeneemt. Toch zijn er nog flinke hobbels voor wie een huis op het oog heeft. Omdat er grote bedragen rondvliegen loopt de spanning in het veilingzaaltje hoog op waardoor je gemakkelijk een domme fout maakt. En een bod is onvoorwaardelijk. Terugkrabbelen kan alleen via de rechter en de boete is vijftien procent van de koopsom van de woning. Binnen een dag na het mijnen kan de bank die het huis verkoopt overigens nog laten weten dat ze niet akkoord gaan met de verkoop, wat je dan wel een procent van de koopsom oplevert. Als de koop wel doorgaat heb je zes dagen om een waarborgsom over te

# De nieuwe bezitter moet zelf de vorige huiseigenaar wegsturen

maken aan de notaris, gewoonlijk tien procent van de koopsom. Je krijgt ook de zaalhuur en de kosten voor de veilingmeester en de notaris voor je kiezen, en de inzetpremie moet binnen zes dagen worden betaald. In de zes weken die je hebt om de rest van de koopsom neer te tellen moet je als koper daarnaast de extra kosten ophoesten die de vorige eigenaar maakte. Wie een huis koopt op een executieveiling kan tenslotte ook maar beter beschikken over een kogelwerend geweten. Want als de vorige eigenaar er nog woont, moet je die zelf wegsturen. Dat mag als de aankoop helemaal is voltooid. Ontruimingsbedrijven en politie kunnen daarbij helpen, maar leuk is het niet om mensen hun voormalige voordeur te wijzen. ■

paul.serail@quest.nl

## Keus is klein

Wie op een veiling een huis wil scoren moet niet te kieskeurig zijn. In de 16 regio's is eens per maand een veiling en het aanbod is maar klein. Er worden per jaar zo'n 2000 panden aangeboden op de verschillende veilingen in Nederland. Ter vergelijking: de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) schat dat er in totaal 117.000 huizen verkocht zijn in 2013. Dat een advertentie in de krant de veiling aankondigt van meer dan 10 huizen betekent ook niet dat er werkelijk op al die woningen geboden zal worden. Huizen worden dikwijls teruggetrokken voordat de veiling begint, waardoor er in de praktijk vaak maar enkele woningen beschikbaar zijn voor de mannen die de veilingzaal vullen. Er moet ook maar net iets tussen zitten wat je bevalt want het aanbod gaat van kleine appartementen tot villa's, en van bungalows tot bedrijfspanden. Zit er niets van je gading tussen, dan wordt het wachten tot de volgende maand. Of je moet bereid zijn om naar een andere regio te verhuizen.

**i** MEER INFORMATIE

koopeneilinghuis.nl: een overzicht van de huizen die binnenkort geveild worden en veel informatie over de gang van zaken tijdens de veiling.

## Op z'n Amsterdams

Op een executieveiling worden de huizen gedwongen verkocht. De vorige eigenaar is zijn huis kwijtgeraakt en moet hopen dat de veiling veel geld opbrengt zodat zijn schulden afbetaald kunnen worden. ‘Maar het is niet altijd ellende op de veiling’, zegt Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedmarktconomie aan de Universiteit van Tilburg. ‘Op de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling wordt het merendeel vrijwillig verkocht, voor een heel redelijke prijs.’ De Amsterdamse verschilt van de regioveilingen in de rest van het land. Bij vrijwillige veiling kun je de huizen vaak van tevoren bekijken, wat bij executieveiling lang niet altijd lukt. De Amsterdamse veiling vindt

ook niet maandelijks plaats maar zo'n 30 keer per jaar en hij wordt drukker bezocht dan de regioveilingen, zodat de bezoekers de prijzen samen opdrijven. Het systeem van opbod en afslag verloopt ook net iets anders. Door bieden gaat de prijs omhoog. Bij regioveilingen noemt de veilingmeester vervolgens een bedrag dat veel hoger ligt dan het hoogste bod en telt dan af totdat iemand ‘mijn’ roept. Diegene wordt koper voor dat bedrag. Ook in Amsterdam telt de afslager af maar nu kan hij doorgaan tot nul euro. Roept iemand ‘mijn’ bij 5000 euro dan koopt hij het huis voor het bedrag dat bij het opbieden is vastgesteld plus 5000 euro.