

Afstel van executie?

Als gevolg van een jarenlang aanhoudende recessie krijgen banken in een land steeds meer te maken met betalingsachterstanden van debiteuren met hypothecaire leningen. Dit constateren onderzoekers van de Vereniging van Banken (VvB) in een recent verschenen rapport.

Gemiddeld 1 op de 15 debiteuren met een hypothecaire lening krijgt zelfs te maken met een executieveiling van het onderpand: een openbare verkoop van het pand onder leiding van een notaris om de aflossings- en rentevorderingen van de bank zo veel mogelijk te innen.

bron 1 kenmerken van executieveilingen:

- 1 Er is een tiental kapitaalkrachtige onroerendgoedhandelaren die elkaar steeds ontmoeten op de diverse huizenveilingen in het land;
- 2 Er is in hoge mate sprake van asymmetrische informatie. Er wordt summiere informatie gegeven over de te veilen woningen en bezichtigingen zijn nauwelijks mogelijk.

Banken kiezen als alternatief steeds vaker voor gedwongen verkoop via een makelaar binnen een periode van maximaal 6 maanden. De makelaar gaat actief op zoek naar mogelijke kopers en biedt hun daarbij de gelegenheid om het pand een of meerdere keren te komen bekijken.

In beide gevallen van gedwongen huisverkoop door de (hypotheek)bank bestaat de kans op een restschuld, wanneer de verkoop niet voldoende oplevert om de hypothecaire lening en eventuele achterstallige rente te kunnen betalen.

De informatie in bron 2 over de twee vormen van gedwongen huisverkoop is ontleend aan het rapport van de VvB.

bron 2 alternatieven bij gedwongen huisverkoop

Het relatieve prijsverschil ten opzichte van **vrijwillige** verkoop via een makelaar in een bepaald jaar:

	2011	2012	2013	2014
bij gedwongen verkoop via een executieveiling	-32%	-35%	-40%	-42%
bij gedwongen verkoop via een makelaar	-14%	-15%	-17%	-18%

- a** Geef een verklaring voor het relatieve prijsverschil bij gedwongen verkoop via een makelaar ten opzichte van **vrijwillige** verkoop via een makelaar in bron 2.

Uit bron 2 blijkt dat bij gedwongen verkoop via een executieveiling in nog veel sterkere mate sprake is van een negatief prijsverschil ten opzichte van vrijwillige verkoop.

- b** Geef hiervan een verklaring met gebruik van zowel kenmerk 1 als kenmerk 2 uit bron 1.

In dit land heeft Janet Modell in 2007 een huis gekocht voor 250.000 euro. Het huis werd voor 80% gefinancierd met een aflossingsvrije hypothecaire lening met een jaarlijkse rente van 4,5% en een looptijd van 20 jaar. In de loop van het jaar 2013 stopt Janet met het betalen van rente aan de bank. Zij negeert alle aanmaningen en haar betalingsachterstand loopt op tot elf maanden. De bank gaat over tot gedwongen verkoop via een makelaar, die het huis in 2014 'goed' weet te verkopen: de opbrengst ligt exact 5 procentpunten boven het van toepassing zijnde percentage in bron 2. In 2014 zou de opbrengst bij een vrijwillige verkoop van het huis 220.000 euro zijn geweest. Bij het bepalen van de restschuld brengt de bank aan Janet geen extra rente in rekening over de ontstane schuld in de vorm van achterstallige rente.

- c** Bereken de restschuld voor Janet Modell na verkoop van het huis.

De onderzoekers van de VvB denken het probleem van de restschulden op de verstrekte hypothecaire leningen te kunnen beperken door de executieveilingen, online te laten plaatsvinden. "Door de anonimiteit van het online bieden, verwachten wij dat er een verandering gaat optreden wat betreft kenmerk 1 van de executieveilingen."

- d** Geef voor kenmerk 1 uit bron 1 aan in hoeverre online-biedingen het probleem van de omvang van de restschulden zouden kunnen verminderen.