

# De executieprocedure

*een verklarende analyse*



**Masterscriptie MSRE**

**Amsterdam School of Real Estate**

**Auteur: J.J.C. Schoenmaeckers**

**Begeleiders: de heren R. Weisz & A. Marquard**

**Datum: 11 juli 2017**



## Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt een onderzoek naar de prijsvorming op executieveilingen en, meer specifiek, naar de prijsbepalende factoren in het executietraject. Hiermee wordt getracht de bestaande literatuur naar prijsvorming bij veilingen aan te vullen en een bijdrage te leveren aan de optimalisatie van de executieprocedure. De noodzaak naar dit onderzoek is ontstaan toen ik, vanwege de uitoefening van mijn beroep, langdurige en kostbare veilingprocedures aanhangig moest (laten) maken. De redenen voor deze procedures waren vaak niet cijfermatig onderbouwd, maar door te volgen beleid bepaald. Hierdoor zijn er procedures gestart bij panden met zeer lage executiewaardes, waarbij de vraag rees of deze kosten voor deze procedures wel opwogen tegen de verhoging van de veilingopbrengst. Het ontbreken van cijfers omtrent deze procedures is, naast de pure interesse die ik heb in executieveilingen, de voornaamste reden voor dit onderzoek.

Dit onderzoek heeft niet kunnen plaatsvinden zonder de steun van mijn echtgenote en de vrijheid die ze mij gaf om deze scriptie af te ronden. Veel dank daarvoor Sabine. Ook mijn ouders, Jos en Martine, wil ik danken voor het mede mogelijk maken van deze studie. Daarnaast wil ik Van Grafhorst notarissen, en specifiek Wil Brantjes, bedanken voor het verstrekken van de benodigde data. Ook mijn collega Noortje van Raaij verdient een dankwoord vanwege de bijdrage die zij heeft geleverd aan dit onderzoek.

Daarnaast wil ik mijn begeleider de heer Robert M. Weisz bedanken voor zijn begeleiding en heldere commentaar. Zijn feedback heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan deze scriptie.

Als laatste wil ik iedereen uit mijn directe omgeving bedanken voor het geduld en begrip wat zij hebben gehad. Met het afronden van deze scriptie sluit ik een intensieve studieperiode af waarin ik ontzettend veel geleerd heb en waarin ik leuke en interessante mensen heb ontmoet.

Ik wens u veel plezier toe bij het lezen van dit rapport.

Joris Schoenmaeckers

Zeist, 11 juli 2017



# Managementsamenvatting

## Inleiding

Dit onderzoek is geschreven voor de direct betrokkenen bij executieveilingen zoals notarissen, banken en andere schuldeisers (executanten). Het betreft een onderzoek naar de prijsvorming op executieveiling en, meer specifiek, naar de prijsbepalende factoren (variabelen) in het executietraject. De executanten kunnen de resultaten uit dit onderzoeksrapport als leidraad gebruiken bij de toepassing van verschillende variabelen in het executietraject. Op deze manier kunnen zij de juiste beslissing maken door de extra kosten voor procedures en tijdverlies ten opzichte van de verhoging van de veilingopbrengst tegen elkaar af te wegen. Dit maakt het mogelijk het veilingtraject zo efficiënt mogelijk te bewandelen zodat een zo hoog mogelijke veilingopbrengst gegenereerd kan worden. Vanuit wetenschappelijk oogpunt vormt dit onderzoek een bijdrage aan de verbetering van het veilingtraject en daarmee aan de optimalisering van de veilingopbrengsten.

In dit onderzoek wordt de invloed van de verschillende variabelen in het executietraject op de veilingopbrengst onderzocht. De vraag die in dit onderzoek centraal staat is:

*In hoeverre hebben de variabelen in het veilingtraject invloed op de aan veilingtransacties verbonden risico's en prijsdrukkende aspecten en in welke mate bepalen deze variabelen de hoogte van de veilingopbrengst?*

Door beantwoording van deze vraag wordt inzicht verkregen in de mate van invloed van de variabelen in het veilingtraject op de aan de veilingprocedures verbonden risico's en prijsdrukkende aspecten en daarmee op de hoogte van de veilingopbrengst.

## Theoretisch kader

Er zijn veel factoren denkbaar die van invloed zijn op de hoogte van de veilingopbrengst. Aan de hand van literatuuronderzoek zijn de volgende algemene veilingprijsvormende factoren beschreven. Vervolgens wordt er ingegaan op de veilingprocedure en is vastgesteld welke factoren (onderzoeksvariabelen) invloed kunnen uitoefenen op de veilingopbrengst. Dit betreft de navolgende variabelen:

- *het beheer- en ontruimingsbeding inroepen;*
- *daadwerkelijke ontruiming van het onderpand;*
- *verhuurde woning ter veiling brengen;*
- *de mogelijkheid tot bezichtigingen onderpand;*
- *het huurbeding inroepen.*

Om de invloed van deze onderzoeksvariabelen te onderzoeken zijn de volgende hypothesen gesteld:

### Hypothese 1:

*De individuele variabelen oefenen invloed uit op het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst.*

### Hypothese 2:

*In een meervoudig regressiemodel neemt de verklarende kracht (R-square) van de variabelen meer dan evenredig toe in vergelijking met een enkelvoudig regressiemodel.*

### Hypothese 3:

*Het effect van de onafhankelijke variabelen neemt significant toe in geval van toename van de waarde van het pand, waarbij meting plaatsvindt binnen de betreffende waardecategorieën.*



#### Hypothese 4:

*De Wetswijziging heeft een positief effect gehad op de veilingopbrengsten.*

#### Data en methodiek

De genoemde hypothesen zijn met behulp van een statistische test, zoals meervoudige regressieanalyses, verworpen of aangenomen. Op deze manier wordt de invloed van de verschillende variabelen op de veilingopbrengst onderzocht. De hypothesen worden verworpen op het moment dat de waargenomen resultaten in meer dan 5% van de gevallen niet aan de stelling voldoet (= p-waarde  $\geq 0.005$ ).

De dataset is door middel van deskresearch handmatig aangelegd en grotendeels afkomstig uit notariële dossiers van het kantoor Van Grafhorst notarissen. Deze notariële dossiers bevatten gegevens van 164 veilingtransacties in de regio Utrecht-Gooi uit de periode 2010 tot 2016.

#### Resultaten

De bevindingen in dit onderzoek laten zien dat er variabelen zijn die significant van invloed zijn op de veilingopbrengst. Dit betreffen de variabelen 'huurbeding inroepen' en het 'verhuurd ter veiling brengen van een woning'.

De gemiddelde prijsafslag van het verhuurd ter veiling brengen van een woning is 33,02% en het inroepen van het huurbeding zorgt daarentegen voor een gemiddelde prijsopslag van 34,92%. De invloed van de overige variabelen blijkt niet significant.

Teneinde gericht onderzoek te kunnen doen naar de gemiddelde op-/afslag bij toepassing van de significante variabelen, is de database ingedeeld in de volgende waardecategorieën:

1. Waardecategorie (1) tot en met € 124.999.
2. Waardecategorie (2) van € 125.000 tot en met € 249.999.
3. Waardecategorie (3) van € 250.000 en hoger.

De invloed van de variabelen op categorie 1 is insignificant. De invloed van de variabelen op categorie 2 en categorie 3 blijkt wel significant en de resultaten volgen hieronder:

Categorie	Categorie 2 € 125.000 - € 249.999		Categorie 3 € 250.000 - max	
	gem. % af- /opslag *	gem. af-/opslag	gem. % af- /opslag	gem. af-/opslag
Verhuurd veilen	-18,08%	-€ 29.174,15	-39,56%	-€ 180.061,30
Huurbeding inroepen	20,19%	€ 32.571,62	37,77%	€ 171.902,30

De resultaten laten zien dat het effect van de variabelen in categorie 3 erg groot is. Het verhuurd veilen van een woning resulteert in categorie 2 tot een prijsafslag van 18,08% en in categorie 3 tot een prijsafslag van 39,56%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het absolute verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst sterk toeneemt naarmate de waarde stijgt. Beslissingen omtrent het toepassen van een variabele dienen derhalve met de grootste zorgvuldigheid genomen te worden.



## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	1
Managementsamenvatting .....	2
Inleiding .....	2
Theoretisch kader .....	2
Data en methodiek .....	3
Resultaten .....	3
1. Inleiding .....	7
1.1 Aanleiding .....	7
1.2 Probleemstelling .....	8
1.3 Doelstelling .....	8
1.4 Centrale vraag .....	8
1.5 Deelvragen .....	8
1.6 Onderzoekopzet .....	9
1.7 Relevantie .....	9
1.8 Afbakening en generaliseerbaarheid .....	9
1.9 Leeswijzer .....	10
2. De Nederlandse veiling, een kijkje in de literatuur .....	11
2.1 Verschillende veilingmethoden .....	11
2.1.1 Nederlandse veiling .....	11
2.1.2 Engelse veiling .....	11
2.1.3 Eerste Prijs Gesloten veiling .....	12
2.1.4 Tweede Prijs Gesloten veiling .....	12
2.1.5 Varianten .....	12
2.1.6 Keuze veilingmethode .....	12
2.2 Een korte introductie in de veilingliteratuur .....	13
2.2.1 Veilingtheorie .....	14
2.3 De Nederlandse executieveiling .....	16
2.3.1 Executieveiling .....	16
2.3.2 De (wettelijke) veilingprocedure .....	17
2.3.3 Onderhandse executieverkoop op grond van onherroepelijke verkoopvolmacht .....	18
2.3.4 Beslagveiling .....	18
2.3.5 Wetswijziging 2015 .....	19
2.4 Conclusie .....	20



3. Prijsvorming veilingopbrengst.....	21
3.1 Optimale verkoopopbrengst .....	21
3.1.1 Informatieverschaffing.....	21
3.1.2 Actieve deelname verschillende partijen.....	22
3.1.3 Voorbereidingstijd.....	23
3.2 Staat van onderhoud.....	23
3.3 Tijdsdruk.....	23
3.4 Marktontwikkelingen .....	24
3.5 Veilingkoorts.....	24
3.6 De vloek van de winnaar .....	24
3.7 Bieders.....	25
3.7.1 Risicoprofiel bidder.....	25
3.7.2 Deelnemersaantallen .....	26
3.7.3 Financiële middelen .....	26
3.8 Conclusie .....	27
4. Onderzoeksvariabelen & hypothesen.....	29
4.1 Onderzoeksvariabelen.....	29
4.1.1 De variabelen.....	30
4.1.2 Negatieve impact variabelen.....	31
4.1.3 Positieve impact variabelen .....	32
4.1.3 Conceptueel model .....	33
4.1.4 Onderzoeksverwachtingen.....	34
4.2 Hypothesen .....	34
4.2.1 Hypothese 1.....	34
4.2.2 Hypothese 2.....	35
4.2.3 Hypothese 3.....	35
4.2.4 Hypothese 4.....	35
4.3 Conclusie .....	36
5. Methodologie en data.....	37
5.1 Kwantitatief, toetsend onderzoek.....	37
5.2 Methodologie en operationalisatie.....	37
5.3 Totstandkoming dataset.....	39
5.4 Betrouwbaarheid en validiteit.....	39
5.5 Inhoud dataset .....	40



5.5.1 Gegevens veilingpand.....	41
5.5.2 Taxatierapporten.....	41
5.5.3 Bedingen.....	42
5.5.4 Veilingkosten.....	42
5.5.5 Veilingopbrengst.....	42
5.6 Conclusie.....	42
6. Data-analyse.....	43
6.1 Inleiding.....	43
6.2 Effect individuele variabelen op veilingopbrengst.....	44
6.2.1 Uitwerking Hypothese 1.....	44
6.3 Effect gecombineerde variabelen.....	46
6.3.1 Uitwerking Hypothese 2.....	46
6.4. Effect per waardecategorie.....	48
6.4.1 Uitwerking Hypothese 3.....	48
6.5 Effect Wetswijziging.....	52
6.5.1 Uitwerking Hypothese 4.....	52
6.6 Conclusie.....	55
7. Conclusie, aanbevelingen en reflectie.....	57
7.1 Conclusie.....	57
7.2 Aanbevelingen.....	60
7.3 Reflectie.....	61
Bibliografie.....	63



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Sinds jaar en dag staan executieveilingen negatief in het nieuws. Van executanten die zich niet aan hun zorgplicht houden jegens onwetende consumenten, tot malafide kartelvormende veilinghandelaren die verdacht worden van verboden prijsafspraken met als resultaat kunstmatig lage veilingopbrengsten tot gevolg.

Deze negativiteit was aanleiding voor verschillende onderzoeken, waaronder het onderzoek *Executieveilingen: verbeteren of voorkomen* van Brounen e.a. (2012). Uit dit onderzoek komt naar voren dat woningen in de periode 2006 - 2011 gemiddeld met een prijskorting van 34% zijn verkocht op executieveilingen, ten opzichte van woningen die op de vrije markt werden verhandeld. De resultaten uit dit onderzoek waren voor een drietal Tweede Kamerleden reden om Kamervragen te stellen aan het Ministerie van Wonen en Rijksdienst. Deze Kamervragen hebben uiteindelijk geleid tot de in januari 2015 ingevoerde wetswijziging: *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* ("Wetswijziging"). In grote lijnen houdt deze Wetswijziging het volgende in: de legalisatie van het internetbieden, het vereenvoudigen van de procedures om onder andere de kosten te drukken en het bevorderen van de laagdrempeligheid. Volgens minister Opstelten zou het transparanter en meer toegankelijk maken van de executieveilingen een bijdrage leveren aan de doorstroom op de woningmarkt (Opstelten, 2014). Daarnaast zou door een verbetering van de informatievoorziening en een duidelijke kostenstructuur meer particulieren worden aangetrokken, wat weer moet leiden tot hogere veilingopbrengsten. In beleggingstermen zou de Wetswijziging onder andere moeten zorgen voor risicoreductie zodat de risico-opslag (risicopremie) die veilinghandelaren hanteren bij investeringen in veilingpanden lager wordt. Lagere risicopremies leiden namelijk tot lagere rendementseisen en lagere rendementseisen leiden op hun beurt tot hogere veilingopbrengsten.

Over veilingen en de veilingopbrengsten zijn veel onderzoeken gepubliceerd. Vaak concluderend dat veilingopbrengsten erg laag zijn ten opzichte van de WOZ-waarde, taxatiewaarde of de marktwaarde. Niet alleen het onderzoek van Brounen e.a. (2012) spreekt van forse prijskortingen. Ook Van Gemert meldt in zijn onderzoek een verschil tussen de executieopbrengst en marktwaarde in de bandbreedte van ongeveer 10% tot 40% (Gemert, 2016). Van Gemert geeft ook een verklaring voor de procentuele afslag op de marktwaarde van een geveild pand. Verder is er nog een onderzoek van Van den Assem (2012), waarin de opbrengsten op executieveilingen en winsten bij doorverkoop van de betreffende veilingpanden in het jaar 2010 worden geanalyseerd en waarin van procentuele afslagen van gemiddeld 25% onder de WOZ-waarde wordt gesproken.

Wat opvalt, is dat in geen van de genoemde onderzoeken concrete aanbevelingen gegeven worden waarmee de veilingopbrengsten handmatig beïnvloed kunnen worden om in de toekomst de veilingopbrengsten te optimaliseren.

In Van den Assem zijn onderzoek worden de veilingopbrengsten en de daaropvolgende doorverkoopkoopsommen afgezet tegen de WOZ-waarde van de geveilde panden. Wat een interessant gegeven is in zijn onderzoek, zijn de effecten van het leeg en ontruimd aanbieden van woningen op de veiling in combinatie met de mogelijkheid of onmogelijkheid tot bezichtigen. Hij concludeert dat ontruimde





woningen waarbij geen bezichtiging gehouden werd, het slechtst scoorden qua veilingopbrengst in relatie tot de WOZ-waarde. Dit is voor de opdrachtgevers voor de veilingen (executanten) een interessant gegeven. Executanten hebben namelijk veel keuzes in de procedure tot executie en hebben daarmee invloed op het verloop van de veilingprocedure. Indien dat wettelijk gezien mogelijk is, beslissen zij over de verschillende rechterlijke procedures en andere procedurele keuzes ('variabelen') in het veilingtraject, waarbij gedacht kan worden aan het in beheer nemen van een veilingpand en het al dan niet ontruimen daarvan.

## 1.2 Probleemstelling

De verschillende variabelen in het executietraject kunnen invloed hebben op de hoogte van de veilingopbrengst. Wanneer er duidelijkheid bestaat over de invloed van de variabelen in de executieprocedure op de prijsvorming bij executieveilingen, kunnen executanten dit gebruiken om hun beslissingen zodanig te nemen dat de veilingopbrengst geoptimaliseerd wordt. In de literatuur ontbreekt onderzoek naar de specifieke variabelen in de veilingprocedure en naar de invloed van deze variabelen op de uiteindelijke veilingopbrengst.

Dit onderzoek beoogt deze kennisleemte op te lossen door te onderzoeken welke variabelen in welke mate, al dan niet gezamenlijk, invloed uitoefenen op de veilingopbrengst van de betreffende veilingpanden.

## 1.3 Doelstelling

Met dit onderzoek wordt beoogd inzicht te verkrijgen in de mate van invloed van de variabelen in het veilingtraject op de aan de veilingprocedures verbonden risico's en prijsdrukkende aspecten en daarmee op de hoogte van de veilingopbrengst.

## 1.4 Centrale vraag

In hoeverre hebben variabelen in het veilingtraject invloed op de aan veilingtransacties verbonden risico's en prijsdrukkende aspecten en in welke mate bepalen deze variabelen de hoogte van de veilingopbrengst?

## 1.5 Deelvragen

De beantwoording van de centrale vraag zal geschieden aan de hand van de navolgende deelvragen:

### Theorie

1. Welke prijsbepalende aspecten zijn er te onderscheiden bij veilingen?
2. Welke op de veilingopbrengst betrekking hebbende variabelen zijn er te onderscheiden in het executietraject?

### Praktijk

3. Wat is de invloed van de specifieke variabelen in het executietraject op de veilingopbrengst?
4. Is er een samenhang te ontdekken tussen de verschillende variabelen in het executietraject?
5. Welke invloed heeft de Wetswijziging op de veilingopbrengst?

### Analyse

6. Welke aanbevelingen kunnen gedaan worden ter verbetering van de executieprocedure?

## 1.6 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is tweeledig opgezet en is gedaan aan de hand van een *theorie, praktijk en analyse structuur*, de zogeheten TPA-structuur (Gerritsen, 2009). Allereerst is een theoretisch onderzoek verricht, waarbij literatuur is geraadpleegd over de veilingtheorie en wet- en regelgeving omtrent executieveilingen in Nederland. Uit de resultaten van dit onderzoek zijn vervolgens aspecten uiteengezet die invloed hebben of kunnen hebben op veilingopbrengsten. Dit vormt het theoretische kader van het onderzoek. Aan de hand van de veilingopbrengstbepalende aspecten en variabelen zijn hypothesen gesteld welke getoetst worden in het tweede deel van dit onderzoek.

Het tweede deel van het onderzoek bestaat allereerst uit een empirisch onderzoek dat wordt verricht door middel van deskresearch en een uniek samengestelde dataset. Deze dataset bestaat uit notariële gegevens van ruim 160 veilingtransacties in de regio Utrecht Gooi uit de periode 2010 – 2016. Daarnaast bestaat het onderzoek uit een kwantitatief onderzoek, waarbij de invloed van de keuzes in het executietraject in kaart gebracht wordt. Deze data worden vervolgens middels statistische tests (waaronder meervoudige regressieanalyses) onderzocht. De uitkomsten van deze analyses worden gepresenteerd in hoofdstuk 6.

## 1.7 Relevantie

Lage veilingopbrengsten zijn een actueel probleem. Jaarlijks neemt het aantal veilingen toe, met alle gevolgen van dien (Kadaster, 2016). Het inzichtelijk maken van de risicoreducerende of -verhogende factoren is van wezenlijk belang voor executanten en debiteuren. De executanten kunnen aan de hand van de kenmerken van een specifiek veilingpand en de invloed van de verschillende variabelen in het veilingtraject, een afgewogen beslissing maken over de toepassing van verschillende variabelen. Hierdoor kan het veilingtraject zo efficiënt mogelijk bewandeld worden en de hoogst mogelijke veilingopbrengst worden gerealiseerd.

Vanuit wetenschappelijk oogpunt vormt dit onderzoek een bijdrage aan de verbetering van het veilingtraject en daarmee aan de optimalisering van de veilingopbrengsten.

## 1.8 Afbakening en generaliseerbaarheid

De data gebruikt in dit onderzoek betreffen niet-openbare data. Deze data zijn beschikbaar gesteld door het kantoor Van Grafhorst notarissen. Het niet beschikbaar stellen van (nationale) veilinggegevens voor dit wetenschappelijk onderzoek door de aangeschreven veilingnotarissen, de veilingfederatie/stichting NIVV en de executanten heeft dit onderzoek erg beperkt. De beperkte data zijn derhalve regionaal en afkomstig van slechts één veilende notaris. Het generaliseren van de data en de uitkomsten van de statistische tests is lastig gezien het feit dat de onderzochte veilingen slechts een klein gedeelte van het totaal aantal Nederlandse executieveilingen in de onderzochte periode betreffen.

Ook andere (executoriale) vastgoedveilingen, zoals de online BOG Auction, worden vanwege het ontbreken van de benodigde data buiten beschouwing gelaten. In dit onderzoek worden slechts specifieke variabelen in het veilingtraject behandeld die aantoonbaar zijn en in waarneembare mate invloed hebben op de veilingopbrengst.

Dit onderzoek wordt verder afgebakend door alleen veilingpanden te betrekken met een woonfunctie en ook hiertoe zijn bestemd. Voorts is onderscheid gemaakt tussen veilingpanden aan de hand van verschillende kenmerken (variabelen) van het betreffende object, waaronder



marktwaarde en woningtype. Andere (fysieke) kenmerken waaronder bouwjaar, perceeloppervlakte, inhoud, woonoppervlakte en de staat van onderhoud zijn buiten beschouwing gelaten. Dit onderzoek heeft een nationale structuur omdat het specifiek de Nederlandse executoriale vastgoedveilingen behandelt. De internationale structuur wordt buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van de beschikbare en van toepassing zijnde internationale literatuur.

## 1.9 Leeswijzer

Om tot beantwoording van de centrale vraag te komen zal in hoofdstuk 2 een begin worden gemaakt met het theoretisch kader van het onderzoek en zal de veilingliteratuur in het algemeen en meer specifiek de Nederlandse executieprocedure worden besproken. Hoofdstuk 3 zal de prijsvorming bij de veiling behandelen, waarbij de prijsbepalende factoren bij veilingen uiteengezet worden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de factoren die specifiek voorkomen in het executietraject en zullen de hypothesen worden gesteld. In hoofdstuk 5 wordt een methodologische verantwoording van het onderzoek gegeven en zal de dataset uitvoerig worden besproken. Hoofdstuk 6 wordt afgesloten met een conclusie en een aanbeveling.



## 2. De Nederlandse veiling, een kijkje in de literatuur

In dit hoofdstuk wordt een begin gemaakt met het theoretische gedeelte van het onderzoek. Allereerst komen in § 2.1 de standaard veilingtypen aan bod en worden de voor deze rapportage belangrijke veilingmethoden gedefinieerd. Vervolgens zal in § 2.2 de veilingliteratuur worden besproken, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan de veilingtheorie. Om uitspraken te kunnen doen over de veilingprocedure en de eventuele aanpassing daarvan wordt in § 2.3 de Nederlandse executieprocedure uiteengezet en worden de belangrijkste veranderingen van de Wetswijziging besproken. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie (§ 2.4).

### 2.1 Verschillende veilingmethoden

In deze paragraaf worden de meest voorkomende veilingmethoden beschreven, waarbij specifiek wordt ingegaan op de verschillende eigenschappen en toepassingsvelden. Allereerst komen de belangrijkste vier (standaard) veilingtypen aan bod, zijnde: de Nederlandse - en Engelse veiling, de Eerste Prijs Gesloten en Tweede Prijs Gesloten veilingen. Uit deze vier standaard veilingtypen zijn andere, meer complexere varianten ontstaan, om de tekortkomingen van genoemde standaard veilingtypen tegen te gaan om zo een optimale opbrengst te genereren.

#### 2.1.1 Nederlandse veiling

De Nederlandse veiling start met een relatief hoog bedrag en dit bedrag wordt vervolgens continue verlaagd. Zodra iemand zich bereid toont het dan geldende bedrag te betalen, zal de veiling stoppen en is het object verkocht aan deze (rechts)persoon.

Bij deze veilingmethode is het lastig een strategie te bedenken, veel lastiger dan bij de hierna omschreven Engelse veiling. Het vaststellen van een optimaal bod wordt namelijk bemoeilijkt doordat het niet inzichtelijk is hoe andere bidders het object waarderen. Het optimale bod van een bidder zou gelijk moeten zijn aan zijn waardering van het object. Deze waardering wordt in de literatuur 'Private Value' genoemd (zie kader). De kans om met succes een object te kopen op de Nederlandse veiling en deze te 'winnen' wordt kleiner naarmate de veiling vordert. De oorzaak ligt in de zakkende prijs, waarbij de kans steeds groter wordt dat de andere bidders een zelfde of hogere Private Value aan het object hebben toegekend. De Nederlandse veiling dankt zijn naam aan de Nederlandse bloemenveilingen alwaar dit veilingmechanisme wordt gebruikt.

#### *Private vs Common Value*

*Bij Private Value wordt ervan uitgegaan dat iedere koper een individuele waardering van het object heeft en dat ook voor zichzelf houdt. Dit in tegenstelling tot het Common Value model waarbij de waarde van de objecten voor iedere bidder hetzelfde is vanwege de mogelijke beleggingsopbrengsten. Een groot verschil tussen deze modellen is dat bij het Private Value model de bidders hun biedgedrag niet afstemmen op de andere bidders, bij het Common Value model wel.*

#### 2.1.2 Engelse veiling

In tegenstelling tot de Nederlandse veiling vangt de Engelse veiling aan met een relatief laag startbedrag. Dit bedrag wordt vervolgens continue verhoogd totdat de biedingen stagneren en de hoogste bidder overblijft. Bij deze methode blijven de bidders bieden zolang het dan geldende bedrag voor het object onder hun eigen Private Value blijft. Dit is voor bidders een gunstige methode omdat er voldoende tijd is om een biedstrategie te bepalen en te overdenken hoe ver men wil gaan in het biedingsproces. Zodra het dan geldende bedrag boven de door de bidder bepaalde Private Value komt zal hij stoppen met bieden. Het object zal uiteindelijk worden verkocht aan de bidder die het object het hoogste waardeert. De Engelse veiling wordt wereldwijd veel gebruikt bij kunst-,



antiek- en vastgoedveilingen. Christie's en Sotheby's maken veel gebruik van het Engelse veilingmechanisme.

*Een belangrijk aspect bij de Nederlandse en Engelse veiling is dat concurrenten het biedingsgedrag (de strategie) van elkaar kunnen zien en daarop kunnen inspelen. Dit in tegenstelling tot de hierna genoemde 'gesloten' veilingmethodes.*

### **2.1.3 Eerste Prijs Gesloten veiling**

In de praktijk wordt deze veilingvariant ook wel een gesloten inschrijving genoemd, omdat het biedingsgedrag van de overige bidders niet waarneembaar is. De veilingdeelnemers doen een zogenaamd 'gesloten' bod, waarna de veiling wordt gesloten. Na sluiting van de veiling worden de biedingen 'geopend' en de bidder met het hoogste bod wint de veiling. Net als bij de Nederlandse veiling zal een bidder zijn eigen waarde voor het object bepalen aan de hand van zijn eigen waarderingsmethodiek (Private Value) en eventueel de waarderingsmethodiek van de andere bidder proberen in te schatten. Dit mechanisme wordt regelmatig bij publieke aanbestedingen gehanteerd, zoals bij aanbestedingen met betrekking tot infrastructurele projecten of telecommunicatienetwerken.

### **2.1.4 Tweede Prijs Gesloten veiling**

De Tweede Prijs Gesloten veiling wordt ook wel de Vickery veiling genoemd. De procedure verloopt hetzelfde als bij de Eerste Prijs Gesloten veiling. Net als bij de Eerste Prijs Gesloten veiling wint de hoogste bidder de veiling, maar in plaats van zijn eigen bod te betalen, betaalt de hoogste bidder het bedrag geboden door de een na hoogste bidder. De gedachte achter de Vickery veiling is dat bidders een bieding doen conform hun Private Value waardering. Het hoogste bod bepaalt de winnaar, maar niet de prijs. De prijs ligt dus buiten de invloedssfeer van de bidder. In de praktijk komt deze methode weinig voor. Verkopers willen namelijk de maximaal haalbare opbrengst en deze methode lijkt daar niet geschikt voor.

### **2.1.5 Varianten**

Teneinde een veiling zo optimaal mogelijk te laten verlopen, zijn er veel verschillende varianten op bovengenoemde veilingmechanismen ontstaan. Zo zijn er veilingen waarbij er royalty's op de ex post gerealiseerde opbrengst verschuldigd zijn en veilingen waarbij een reservatieprijs gehanteerd wordt, waarbij biedingen die onder deze prijs vallen niet worden geaccepteerd. Ook het gebruik van startgeld voor de participanten en minimumbedragen voor het verhogen van het biedbedrag zijn veelvoorkomende varianten die een prijsopdrijvend effect moeten hebben. Uit de literatuur blijkt echter dat deze varianten niet per se een opbrengst verhogend effect hebben (Luttens, 2001).

### **2.1.6 Keuze veilingmethode**

Zoals gezegd bestaan er verschillende veilingmethodes die op een veiling gehanteerd kunnen worden, maar hoe maak je een keuze tussen deze methodes? Volgens Schuddebeurs (2006) is het van belang dat de veilingmethode afgestemd wordt op het object. Bij puur Private Value veilingen zullen bidders in principe hun bieding niet afstemmen op het gedrag van andere bidders omdat de eigen waardering van het object leidend is. Bij Common Value objecten stemmen bidders juist wel af op het gedrag van andere bidders. Het is immers zo dat de waardering gebaseerd is op de



beleggingswaarde van het object. Zoals vermeld is de beleggingswaarde in principe gelijk voor alle bidders. Een bidder zal zich derhalve laten beïnvloeden door het biedgedrag van andere bidders.

Bij het kiezen van de veilingmethode kan de wijze van waardering van de bidders (Private of Common Value) belangrijk zijn. Elke veilingmethode heeft namelijk zijn voor- en nadelen. Wanneer er bijvoorbeeld veel asymmetrie is tussen de waarderingen van de bidders is het niet verstandig de Engelse veilingmethode, waarbij het biedingsbedrag steeds wordt verhoogd, te hanteren. In de ergst denkbare situatie neemt alleen de bidder met de hoogste waardering deel. De biedingen zullen dan bij een laag bedrag stoppen omdat er geen tegenbiedingen worden gedaan, met desastreuze gevolgen voor de veilingopbrengst. Bij een Eerste Prijs Gesloten veiling wordt de veilingopbrengst niet zodanig beïnvloed door een dergelijke asymmetrie. De bidder met de hoogste waardering zal zijn bieding daarop baseren en daarmee de veiling winnen. Het is derhalve van belang voor de executant te onderzoeken welke strategie een bidder in het betreffende geval zal hanteren; hoe de bidder het object zal waarderen, zodat de executant de veilingmethode daarop af kan stemmen (Luttens, 2001).

## 2.2 Een korte introductie in de veilingliteratuur

*“Door middel van het toepassen van wiskundige methodes probeert men uit handelingen van individuele spelers strategieën te extraheren om zodoende het gedrag in de toekomst te kunnen voorspellen.”*, aldus Milgrom (2004). Dit is een beknopte omschrijving van de speltheorie. De speltheorie is een wetenschap die zich richt op het verklaren van (economisch) gedrag. Bij toepassing van de speltheorie gaat men uit van twee belangrijke aannames: (1) spelers handelen op basis van puur rationeel gedrag (Das, 1997) en (2) spelers proberen altijd het maximaal mogelijke te bereiken, zodat hun behoeftes maximaal bevredigd worden (Osborne, 2004). Aan de hand van statistische modellen en deze twee aannames wordt bij de speltheorie de strategische interactie tussen de spelers geanalyseerd, teneinde voorspellingen te kunnen doen over toekomstig gedrag.

Het voorspellende karakter van de speltheorie is een goede methode om de uitkomsten van toekomstige veilingen te voorspellen. Er is zelfs een zogeheten veilingtheorie uiteengezet waarbij de speltheorie specifiek wordt gebruikt om veilinguitkomsten te analyseren (Klemperer, 1999).

De veilingtheorie is een van de meest actieve onderzoeksrichtingen in de economische wetenschap. Dit verbaast natuurlijk niet, gezien het aantal bestaande soorten en maten van veilingen die aan de hand van de veilingtheorie geanalyseerd kunnen worden.

### 2.2.1 Veilingtheorie

Bij de veilingtheorie worden de twee genoemde aannames van de speltheorie aangevuld met de aannames uit het basismodel (zie kader). Deze aannames gaan ervan uit dat elke bidder een strategie kiest die afhankelijk is van zijn Private Value waardering. Bij zowel de Nederlandse veiling als bij de Eerste Prijs Gesloten veiling zal een bidder een vooraf bepaald bod plaatsen. In tegenstelling tot de andere veilingtypen komt er geen informatie over de strategie en biedingen van de andere bidders vrij. Door de theoretische gelijkheid tussen de Nederlandse veiling en de Eerste Prijs gesloten veiling en uitgaande van de aannames van het basismodel, worden deze veilingtypen beschreven aan de hand van hetzelfde model, waarbij wordt aangenomen dat de biedfunctie bij beide veilingen gelijk is (Klemperer, 1999). Doordat het hoogste bod het winnende bod is en doordat de biedingen op beide veilingen door middel van dezelfde strategie zijn bepaald, zal de verwachte veilingopbrengst gelijk zijn, hetgeen William Vickery, ook wel de grondlegger van de veilingtheorie, reeds in 1961 stelde (Vickery, 1961). Volgens Vickery zouden veilingen die strategisch equivalent zijn niet alleen dezelfde veilingopbrengst genereren, maar hanteren bidders daarbij ook dezelfde biedingsstrategie. In dat kader worden de Engelse en Tweede Prijs Gesloten veiling en de Nederlandse en Eerste Prijs Gesloten veiling onder de aannames van de veilingtheorie strategisch equivalent genoemd. Binnen de veilingliteratuur is deze theoretische stelling het basisprincipe van de *waarderingstheorie*.

Basismodel veilingtheorie: De twee aannames van de speltheorie met een aantal aanvullende aannames vormen het basismodel van de veilingtheorie. Hieronder volgt een overzicht van de aanvullende aannames:

- 1) *een vast aantal risico-neutrale bidders. Met andere woorden: het model gaat uit van niet risico-zoekende of risico-aversieve kopers. Risico-zoekende kopers nemen graag risico's terwijl risico-aversieve kopers dit niet graag doen (Osborne, 2004). Risico-aversieve kopers zijn bereid meer geld te betalen om risico's weg te nemen, dan de risico-zoekende kopers (Pratt, 1964). Een risico-zoekende koper zal bijvoorbeeld bij een Nederlandse veiling langer wachten met bieden dan zijn risico-aversieve concurrent;*
- 2) *veilingkopers hebben een individuele onafhankelijke waardering voor het object, ook wel het Independent Private Value model genoemd;*
- 3) *de veilingkoopsom (het bedrag waarvoor de hoogste bidder het object koopt) is slechts afhankelijk van de geboden bedragen tijdens de betreffende veiling en van bidders eigen waardering van het geveilde object. Het basismodel sluit verstoringen door fraude en dergelijke uit;*
- 4) *alle informatie met betrekking tot de veiling, zoals het aantal bidders, de veilingmethode, de Private Value waarderings worden verondersteld bekend te zijn (Das & Sundaram, 1997).*

Naast de waarderingstheorie zijn ook nieuwe theorieën ontwikkeld naar de achterliggende theorie van het veilingmechanisme, ook wel *veilingmechanisme theorie* genoemd. De waarderingstheorie en de veilingmechanisme theorie hebben twee verschillende uitgangspunten namelijk die van koper respectievelijk verkoper. Deze twee theorieën vormen in grote lijnen de basis van de veilingliteratuur (Klemperer, 2004). In § 2.2.1.1 en § 2.2.1.2 volgt een korte uiteenzetting van deze theorieën.

Ondanks dat de Nederlandse veiling en de Eerste Prijs Gesloten veiling theoretisch dezelfde verwachtingen hebben blijkt de praktijk vaak anders. Volgens onderzoeker Lucking-Reiley (1999) genereert, in tegenstelling tot de eerdere theoretische voorspelling van een gelijke opbrengst, de Nederlandse veiling dertig procent meer opbrengst dan de Eerste Prijs Gesloten veiling. Hieruit kan worden opgemaakt dat, in tegenstelling tot de eerder gestelde theoretische gelijkheid van de veilingmethodes, er andere aspecten moeten zijn die de veilingopbrengst beïnvloeden. Deze aspecten worden in hoofdstuk 3 nader uiteengezet.

### 2.2.1.1 Waarderings­theorie

Bij de waarderings­theorie staat de manier van het waarderen van het product centraal. Volgens Klemperer is de invloed van asymmetrische informatie onder bieders de belangrijkste oorzaak van de verschillen in waarde­bepalingen (Klemperer, 2004). Gesteld wordt dat bieders beschikken over verschillende informatie, welke informatie mogelijk van invloed is op de waardering van het object. Andere oorzaken van verschillen in waarde­bepalingen zijn volgens onderzoeker Menezes de mate van liquiditeit van de bidder en zijn risicoprofiel (Menezes, 2015). In § 3.7 zal dit nader worden besproken.

In de waarderings­theorie spreekt men van drie verschillende statistische modellen die weergeven in welke mate de onafhankelijke waarderings­variabelen invloed hebben op de afhankelijke maximale waarderings­variabele. Er volgt geen maximale absolute waarde uit deze modellen, maar een statistisch aantoonbare kans voor een bidder om het hoogste bod te bieden (Vorst, 2008). Het betreft het (1) Private Value model, (2) het Common Value model en (3) het Affiliated Value model. De eerste twee modellen zijn reeds besproken in § 2.1. Het derde model, het Affiliated Value model is een combinatie van het Private Value model en het Common Value model, waarin voornamelijk van de eigen waardering wordt uitgegaan, maar waarbij wel rekening wordt gehouden met de algemene beleggings­waarde. Volgens Klemperer zijn deze waarderings­modellen, gezien de statistische bewijs­baarheid, de aangewezen modellen binnen de veiling­literatuur als het gaat om onderzoek naar waarderings­gedrag van de bieders.

### 2.2.1.2 Veiling­mechanisme theorie

In de veiling­mechanisme theorie staan de specifieke eigenschappen van een bepaalde veiling­methode centraal. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar strategieën bij deze veiling­methoden. De literaire basis wordt gevormd door drie achter­liggende theorieën:

1. *Gelijke opbrengst theorie*: hierbij wordt ervan uitgegaan dat bij gelijke omstandigheden de uiteindelijke opbrengst gelijk moet zijn, zoals dit reeds is gesteld bij de Nederlandse en de Eerste Prijs Gesloten veiling. Door deze aanname bestaat er de mogelijkheid verschillen en overeenkomsten in strategieën van de veiling­methodes te achterhalen.
2. *Publicatie principe theorie*: uitgangspunt hierbij is dat bij individuele bieders de hoogte van het bod niet beïnvloed wordt door het biedings­proces omdat het maximale bod reeds vooraf vast­gesteld wordt. In principe zou men de individuele bieders kunnen vragen naar hun maximale bod. De hoogste bidder is dan de winnaar van de veiling.
3. *Optimale veiling theorie*: heeft als uitgangspunt dat bij een optimaal gekozen veiling­mechanisme de hoogst haalbare veiling­opbrengst gegenereerd wordt. Dit wordt gezien als de belangrijkste stelling van het veiling­mechanisme en is een belangrijk instrument om de optimale werking van een individuele veiling­methode te onderzoeken.

Schuddebeurs stelt in zijn onderzoek dat Nederlandse executieveilingen Private Value veilingen met een vleugje Common Value zijn (Schuddebeurs, 2006). Schuddebeurs bedoelt hier de executieveiling waarbij in opbod en afslag wordt geveild, zie § 2.3. In het vervolg van dit onderzoek zullen wij de Nederlandse executieveilingen gelijk stellen met het Affiliated Value model tenzij anders vermeld.

Door de toepassing van deze drie theorieën worden de verschillende veiling­methoden vergeleken. Vervolgens wordt op basis van kans­berekeningen bepaald wat de mogelijke invloed is op het veiling­resultaat.



## 2.3 De Nederlandse executieveiling

In de voorafgaande alinea's zijn de meest gangbare veilingtypen en een aantal varianten daarop behandeld. Ook is een introductie gegeven op de veilingliteratuur. Een belangrijke variant, de variant die in dit rapport centraal staat, is de Nederlandse executoriale vastgoedveiling. In deze paragraaf zal een korte introductie worden gegeven over de executieveiling (§ 2.3.1), daarna zullen respectievelijk de (wettelijke) procedure van de Nederlandse executoriale vastgoedveiling (§ 2.3.2), de onderhandse executieverkoop (§ 2.3.3) en de beslagveiling (§ 2.3.4) worden beschreven. Tot slot zal de Wetswijziging (§ 2.3.5) kort worden uiteengezet.

### 2.3.1 Executieveiling

Wanneer een hypotheekgever (debiteur) zijn verplichtingen zoals vastgelegd in de hypotheekakte en de bijbehorende leningsdocumentatie niet nakomt, kan de executant overgaan tot executie van het verhypothekerde onderpand. Na opeising van de hypothecaire lening en het in gebreke blijven van de debiteur zal de executant de veilingprocedure in gang zetten. In Nederland worden executieveilingen georganiseerd door notarissen. Dit is een wettelijke verplichting waarvan niet afgeweken kan worden. Er zijn verschillende organisaties die executieveilingen organiseren, waarvan de regioveilingen en de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed veiling de belangrijkste zijn voor wat betreft executieveilingen van woningen. Er zijn tal van bedrijfsonroerendgoed veilingen, maar deze vallen niet onder de scope van dit onderzoek. In vergelijking tot andere regio's in Nederland hanteert de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed veiling een andere veilingprocedure dan de regioveilingen en worden daar panden in een zeer unieke markt geveild. Behoudens het hierna kort omschreven veilingmechanisme, valt ook de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed veiling buiten de scope van dit onderzoek en deze zal niet verder worden besproken.

#### *Regioveiling*

De *Stichting Notarieel Instituut Internetveilen* (NIIV) is het veilingplatform voor (executie)veilingen van registergoederen waarbij gewerkt wordt met een landelijk dekkende indeling van regioveilingen (NIIV, 2015). Hierbij is tevens een onderverdeling gemaakt tussen woningveilingen en bedrijfsonroerendgoed veilingen. De regioveilingen hebben een hybride karakter, wat inhoudt dat er via internet en in de zaal meegeboden kan worden.

De executieveiling in Nederland bestaat uit twee fasen, de opbod- en afslagfase. Dit is een combinatie van de eerdergenoemde Engelse en Nederlandse veiling. De veiling vangt aan met de opbodfase (Engelse veiling), waarbij potentiële kopers tegen elkaar opbieden totdat de biedingen stagneren en deinzetsom (hoogste bod in de opbodfase) is bereikt. De hoogste bidder in de inzetfase wordt ook wel de inzetter genoemd en heeft in veel gevallen recht op een inzetpremie. De inzetpremie, ook wel plok genoemd, is een premie van 1% van deinzetsom voor de inzetter en werkt als stimulans om een zo hoog mogelijkeinzetsom te genereren.

De opbodfase wordt gevolgd door de afslagfase, beginnend bij een hoog bedrag dat continue wordt verlaagd totdat (1) iemand afmijnt door middel van het roepen van "mijn" (of een internetbieder biedt door middel van een muisklik) of (2) het bedrag van de inzetpremie bereikt is. In het eerste geval zal de persoon die afmijnt na gunning door de executant de veilingkoper zijn. In het tweede geval zal de inzetter na gunning de veilingkoper zijn.



De veilingkoper heeft vervolgens een in de veilingvoorwaarden vastgestelde periode om het veilingpand af te nemen (in de praktijk maximaal 4-6 weken) door middel van het betalen van de koopsom en de veilingkosten. Nadat is vastgesteld dat de koopsom is betaald en de veilingakten zijn ingeschreven in het Kadaster, is de eigendomsoverdracht voltooid.

### *Amsterdamse veiling*

De Amsterdamse veiling kent een andere veilingprocedure. Ook deze veiling bestaat uit een opbod- en afslagfase. Het wezenlijke verschil zit in het feit dat de afslagsom wordt opgeteld bij de inzetsom en het totaal vormt de veilingkoopsom. Hierbij is het verplicht voor een potentiële koper een veiling begeleidende makelaar in te schakelen. Zoals aangegeven wordt de Amsterdamse veiling in dit onderzoek verder buiten beschouwing gehouden.

### **2.3.2 De (wettelijke) veilingprocedure**

Op de Nederlandse executieveilingen is veel wet- en regelgeving van toepassing. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van het wettelijk kader dat van toepassing is op de executie van het hypotheekrecht en het beslagrecht.

Het hypotheekrecht is een zekerheidsrecht geregeld in Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (BW). De houder van dit recht (hypotheekhouder) heeft voorrang bij verhaal van zijn vordering ten opzichte van andere schuldeisers, bijvoorbeeld beslagleggers die na het vestigen van het hypotheekrecht executoriaal of conservatoir beslag hebben gelegd. Het hypotheekrecht kent aan de hypotheekhouder veel bevoegdheden toe. De belangrijkste en meest typerende bevoegdheid is het recht van parate executie. Het recht van parate executie geeft aan de hypotheekhouder namelijk het exclusieve recht om de verhypothekerde zaak openbaar te verkopen. Dit recht kan worden uitgeoefend in geval de debiteur nalatig is in het nakomen van zijn verplichtingen voortvloeiende uit het hypotheekrecht. Een debiteur is nalatig wanneer hij bijvoorbeeld een achterstand in de betaling van de hypotheekverplichtingen heeft of het pand zonder toestemming van de bank heeft verhuurd.

De executie dient te geschieden conform de wettelijke bepalingen van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (WBR). In deze procedure heeft een in Nederland gevestigde notaris een leidende en centrale rol. De notaris is belast met de volgende, niet-limitatief opgesomde, wettelijk voorgeschreven werkzaamheden:

- *vaststelling veilingdatum en plaats*
- *aanzegging veiling aan belanghebbenden*
- *vaststelling veilingvoorwaarden en verzending daarvan*
- *publicatie veiling (minimaal 30 dagen voor veilingdatum)*
- *procedure onderhandse biedingen*
- *regie openbare verkoop*
- *eigendomsoverdracht en (financiële) afwikkeling*

Aangezien de notaris een leidende rol heeft bij executieveilingen, heeft hij ook invloed op de veilingprocedure en de presentatie van het pand aan potentiële kopers. De notaris is afhankelijk van de wensen van de executant, maar heeft hier nog wel een zekere invloed op het executietraject. Een voorbeeld van de invloed van de notaris op het executietraject is zijn inspraak in het al dan niet inzetten van de rechtsmiddelen om eventuele huurders uit het pand te zetten (huurbeding).



Hierna volgt een niet-limitatieve opsomming van belangrijke variabelen in het executietraject waarop invloed kan worden uitgeoefend door notarissen en executanten:

- *het in beheer nemen van het pand in combinatie met het ontruimen van het pand (beheer- en ontruimingsbeding);*
- *de mogelijkheid creëren tot bezichtigingen;*
- *het inroepen van het huurbeding;*
- *het verhuurd veilen van het pand.*

Het effectueren van (een van) deze variabelen heeft invloed op de veiling. Een voorbeeld hiervan is het in beheer nemen van een veilingpand. Het in beheer nemen zal niet kunnen zonder verloop van de voorzieningenrechter en betekening van de beschikking door de deurwaarder. De procedure voor verloop voor het in beheer nemen is een tijdrovend en kostbaar proces. De vertraging in het veilingproces heeft zowel emotionele als financiële gevolgen voor de debiteur. Hij zit langer in onzekerheid, de procedure kost geld en de achterstand in de hypotheektermijnen loopt op. Bij het vraagstuk over het al dan niet effectueren van de genoemde variabelen zullen tijd en geld een grote rol spelen. In hoofdstuk 4 zal aan de hand van deze variabelen hypothesen worden opgesteld zodat de invloed van deze variabelen op de veilingopbrengst onderzocht kan worden.

### **2.3.3 Onderhandse executieverkoop op grond van onherroepelijke verkoopvolmacht**

Naast de besproken openbare verkoop is het ook mogelijk om bij een hypothecaire executieveiling een pand onderhands te verkopen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 BW. Dit is het geval bij debiteuren die een executie niet meer kunnen voorkomen maar wel mee willen werken aan de verkoop van hun woning. De debiteuren verstrekken dan een onherroepelijke verkoopvolmacht aan de bank. De onderhandse executieverkoop op grond van een onherroepelijke verkoopvolmacht levert doorgaans een hogere opbrengst op, omdat de negatieve lading van een executieverkoop ontbreekt. Potentiële kopers weten niet dat het een gedwongen verkoop betreft, omdat het als een reguliere verkoop op de markt wordt gebracht. Ook is er meer tijd voor verkoop en dit levert volgens Mayer (Mayer, 1994) een hogere verkoopopbrengst op. Een groot nadeel van de onderhandse executieverkoop is dat de debiteur een *onherroepelijke* verkoopvolmacht moet tekenen. Hierdoor heeft hij geen invloed meer op de verkoop van de woning. Tevens zal de debiteur volledige medewerking moeten verlenen. Dit laatste ontbreekt vaak.

### **2.3.4 Beslagveiling**

Een beslagveiling is een openbare verkoop op grond van een executoriaal beslag. Dit kan in gang gezet worden als een debiteur in gebreke is gebleven met de betaling van zijn verplichtingen. De debiteur is veroordeeld tot het betalen van de vordering en vervolgens wordt er executoriaal beslag gelegd op een onroerende zaak van de betreffende debiteur. De schuldeiser zal kunnen besluiten het pand executoriaal te verkopen. De executoriale verkoop zal op dezelfde wijze worden voorbereid als een executoriale verkoop krachtens parate executie, met dien verstande dat er geen mogelijkheid bestaat tot onderhandse executoriale verkoop.

### 2.3.5 Wetswijziging 2015

Het eerder genoemde recht van parate executie is door de wetgever opgenomen in artikel 3:268 lid 1 van het (nieuwe) Burgerlijk Wetboek ingevoerd in het jaar 1992.

De gedachten achter de Wetswijziging waren:

- *het vereenvoudigen van de executieprocedure;*
- *het beter waarborgen van een ordentelijk verloop van de executorialle verkoop;*
- *het genereren van een hogere veilingopbrengst;*
- *een snellere en minder kostbare executieprocedure.*



Vervolgens is besloten de verouderde wetgeving nieuw leven in te blazen door middel van de op 1 januari 2015 ingevoerde Wetswijziging, waarbij de achterliggende gedachten nagenoeg hetzelfde zijn als bij de invoering van het recht van parate executie, met dien verstande dat de Wetgever zich nu ook focust op de transparantie van de veiling en op de toetreding van particulieren. Hieronder volgt een uiteenzetting van de belangrijkste wijzigingen. Deze wijzigingen hebben invloed op het verloop van de executieprocedure.

- *Het legaliseren van internetbiedingen.*
- *Een dwingendrechtelijke kostenverdeling. Aan koper mogen geen andere kosten in rekening gebracht worden dan het honorarium van de notaris, de overdrachtsbelasting/omzetbelasting, de kadastrale reches en inschrijvingskosten en de eventuele kosten voor ontruiming. Deze wijziging zorgt voor een duidelijke en transparante kostenstructuur zodat de totale investering beter uitgerekend kan worden.*
- *Het integraal van toepassing verklaren van het bezichtigingsbeding op alle hypotheekrechten. Hiermee kan de executant de hypotheeknemer dwingen mee te werken aan bezichtigingen.*
- *Het verplicht inroepen van het huurbeding. Voor de Wetswijziging was het al dan niet inroepen van het huurbeding een vrije keuze. Executanten wogen de verschillende belangen af met betrekking tot het inroepen van het huurbeding en kozen er dan voor om dit wel of niet te doen. Volgens de wetgever heeft de onzekerheid van het bestaan van onbekende verhuur een hoog prijsdrukkend effect. Om deze onzekerheid te verminderen is het sinds 2015 verplicht het verlov voor het inroepen van het huurbeding aan te vragen, tenzij:
  - a. *de huurovereenkomst(en) in het belang van de opbrengst is/zijn,*
  - b. *bij instandhouding kennelijk een voldoende opbrengst zal worden gekregen om alle hypotheekhouders die dit beding kunnen inroepen te voldoen; of*
  - c. *er geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken op het moment van de bekendmaking van de veiling (Opstelten, 2013).**

Of en in hoeverre de Wetswijziging (positieve) invloed heeft op de veilingopbrengst zal moeten blijken. In de volgende hoofdstukken zal dit nader worden onderzocht.



## 2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is een begin gemaakt met het theoretische gedeelte van dit onderzoek. Dit hoofdstuk dient hoofdzakelijk als inleiding in de veilingmaterie en als achtergrondinformatie voor het onderzoek. De belangrijkste theorieën in de veilingliteratuur en de verschillende veilingtypen zijn hierin beschreven.

Uit dit hoofdstuk kwam naar voren dat tussen de Nederlandse veiling en de Eerste Prijs Gesloten Veiling een theoretische gelijkenis bestaat. Om die reden wordt verwacht dat deze veilingen eenzelfde opbrengst genereren. In de praktijk blijken de opbrengsten toch verschillend te zijn. Hieruit kan worden opgemaakt dat er andere aspecten moeten zijn die de veilingopbrengst beïnvloeden.

Ook is het duidelijk geworden dat voor het genereren van een zo hoog mogelijke opbrengst voor een object, het belangrijk is dat de juiste veilingmethode gekozen wordt. Bij de keuze voor de juiste veilingmethode kan rekening worden gehouden met de door de koper gehanteerde waardering van het product (waarderingstheorie) en de strategie en vormgeving van de veiling (veilingmechanisme theorie). Door de genoemde aannames bij deze theorieën worden verschillende factoren die een verklaring kunnen vormen voor de waargenomen discrepanties in de prijsvorming, uitgesloten. Op deze factoren zal in hoofdstuk 3 verder worden ingegaan zodat een beter beeld ontstaat van de prijsvorming bij veilingen.

In § 2.3.1 is omschreven dat het veilingmechanisme gehanteerd bij de Nederlandse executieveiling (opbod en afslag) een combinatie betreft van de Engelse en de Nederlandse veiling. Deze combinatie lijkt de tekortkomingen van de individuele veilingen te omzeilen en genereert daardoor - vanuit theoretisch oogpunt - een hogere veilingopbrengst dan wanneer er slechts één veilingtype, Nederlands of Engels, gehanteerd zou worden. Door middel van de veilingmechanisme theorie kan men onderzoeken welke veilingmethode het meest geschikt is voor de Nederlandse executieveiling zodat een maximaal haalbaar resultaat behaald kan worden.

Ook de wetgever ziet het belang van optimale veilingopbrengsten en heeft in 2015 de wet- en regelgeving voor executieveilingen aangepast ter verbetering van de transparantie en toegankelijkheid van de veiling en de veilingprocedure, zodat hogere veilingopbrengsten gegenereerd worden. Nader onderzoek moet nog uitwijzen of deze wetswijziging positieve invloed heeft gehad op de veilingopbrengsten.



### 3. Prijsvorming veilingopbrengst

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de prijsvorming bij de executieveiling en deze bespreking vormt het tweede gedeelte van het theoretische onderzoek. Teneinde antwoord te kunnen geven op de deelvraag: “*Welke prijsbepalende factoren zijn er te onderscheiden bij veilingen?*”, worden de factoren in kader gebracht die een verklaring vormen voor de verschillende veilingopbrengsten.

In § 3.1 zullen de vereisten aan een transactie, teneinde een optimale verkoopopbrengst te kunnen behalen, worden behandeld. Vervolgens zullen achtereenvolgend de invloed van de staat van onderhoud (§ 3.2), tijdsdruk (§ 3.3), marktontwikkelingen (§ 3.4) en de fenomenen veilingkoorts (§ 3.5) en de vloek van de winnaar (§ 3.6) besproken worden. In § 3.7 komt de invloed van het type bidder aan bod. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie (§3.8).

#### 3.1 Optimale verkoopopbrengst

Als executant wens je een zo hoog mogelijke opbrengst te behalen. Een veiling lijkt een transparant handelsplatform waar dit bereikt kan worden, omdat vraag en aanbod elkaar hier treffen. In de praktijk blijkt dit anders te zijn.

Uit Schuddebeurs (Schuddebeurs, 2006) zijn onderzoek blijkt dat er bij een transactie aan een aantal vereisten moet worden voldaan voordat een optimale verkoopopbrengst kan worden behaald. Hij stelt dat executieverkopen *niet* aan deze vereisten voldoen. Voor een optimale verkoopopbrengst, in casus veilingopbrengst, dient volgens Schuddebeurs aan de volgende vereisten te worden voldaan:

- *volledige informatieverstopping en onderzoeksmogelijkheid voor koper;*
- *actieve deelname verschillende partijen:*
  - *vertrouwen van kopers in en transparantie van de verkoopmethode;*
    - *redelijke belangenafweging en opstelling tussen koper en verkoper;*
    - *voldoende marketing, bereik en interesse van verschillende kopers-doelgroepen;*
- *voldoende voorbereidingstijd.*

Hieronder volgt een uitgebreide uiteenzetting van Schuddebeurs zijn vereisten, waarbij wordt toegelicht wat de tekortkomingen van de executieveilingen zijn met het oog op deze vereisten.

##### 3.1.1 Informatieverstopping

Informatie over een aan te kopen goed is van essentieel belang. Informatievoorziening heeft grote invloed op de waardering van een product en het bepalen van een biedstrategie (Vorst, 2008). Zoals besproken in § 2.2.1.1 staat bij de waarderingstheorie de manier van het waarderen van het object centraal. In het kader van deze waarderingstheorie wordt veel onderzoek gedaan naar de correlatie tussen de voor de bidder beschikbare informatie en de door verkoper verstrekte informatie. De executant beschikt over het totaal aan beschikbare informatie en deze informatie is van invloed op de maximale waardering en daarmee op de hoogte van het biedingsbedrag. In theorie zou de correlatie tussen de voor de bidder beschikbare informatie en de door verkoper verstrekte informatie samenhangen met het biedingsbedrag. Met andere woorden: er is sprake van een optimale correlatie als de bidder beschikt over dezelfde informatie als de verkoper, omdat de



verkoper en bieder het product op basis van dezelfde informatie kunnen waarderen. De kans op het hoogste veilingresultaat is hierdoor het grootst.

Ook uit de veilingmechanisme theorie, waarbij onderzoek wordt gedaan naar strategieën bij veilingmethoden, blijkt dat de door de verkoper beschikbaar gestelde productinformatie van grote invloed is op de maximaal haalbare opbrengst. Dit impliceert dat het verstrekken van persoonlijke informatie van het veilingpand door de verkoper aan de bidders resulteert in een hogere veilingopbrengst (Klemperer, 2004).

Om een zo hoog mogelijke opbrengst te kunnen behalen, dient er volgens Schuddebeurs dus allereerst sprake te zijn van volledige informatieverzorging door de verkoper en van een onderzoeksmogelijkheid voor koper. Als we dit vereiste toepassen op de executieveiling blijkt dat er vaak geen sprake is van volledige informatieverzorging, omdat de executant niet over volledige of persoonlijke productinformatie beschikt. Dit wordt simpelweg veroorzaakt door het feit dat hij geen eigenaar is en hierdoor veel feitelijke informatie over het object niet heeft. Notarissen zijn verplicht alle beschikbare informatie van het veilingpand te publiceren. Dit betreft veelal juridische, publiekrechtelijke en kadastrale informatie. Informatie omtrent de feitelijke staat van onderhoud is in de meeste situaties niet beschikbaar. Vaak is toetreding tot het pand niet mogelijk en is daardoor de staat van het object moeilijk te beoordelen. Indien in een executieprocedure geen mogelijkheid bestaat tot interne bezichtigingen, er geen begeleidende makelaar is ingeschakeld en er geen foto's of volledige verkoopbrochures beschikbaar zijn, kunnen potentiële kopers slechts gissen naar de staat van het object. Zonder volledige informatieverstrekking zal een verstandige koper een bedrag reserveren voor eventuele risico's die hij voorafgaand niet kan incalculeren.

### 3.1.2 Actieve deelname verschillende partijen

Om een zo hoog mogelijke opbrengst te kunnen behalen is volgens Schuddebeurs naast de hiervoor in § 3.1.1 gemelde informatieverzorging, een actieve deelname van verschillende partijen vereist.

Dit is bij de veiling meestal niet het geval en vaak is er maar een beperkte groep veilinghandelaren op de veiling aanwezig. Een van de speerpunten van de Wetswijziging is dat veilingen transparanter en toegankelijker voor particulieren moeten worden. De Wetswijziging dient er voor te zorgen dat de vaak afwezige groep potentiële bidders, de particulieren, toetreden tot de executieveilingen. Hierdoor zullen er, in plaats van een beperkte groep handelaren, meerdere partijen op de veiling actief zijn.

Het vertrouwen van kopers in de verkoopmethode is voor een actieve deelname van verschillende partijen van groot belang. Zoals eerder vermeld is een veiling een transparant handelsplatform waar vraag en aanbod bij elkaar komen. In de praktijk wordt dit niet zo ervaren. De publieke lading die een executieveiling met zich meebrengt is op zijn zachtst gezegd niet positief te noemen. Berichtgeving over frauderende handelaren en bedreigingen tijdens het biedingsproces bevorderen het vertrouwen in het verkoopproces niet (Westerop, 2005). Ook de onzekerheden over de totale veilingkosten en de mogelijkheid van extra kosten zorgen voor een gebrek aan vertrouwen in de verkoopmethode.

*Om te onderzoeken of er in toenemende mate particulieren tot de executieveiling toetreden, kan men onderzoek doen naar de internetregistraties van de Stichting NIIV. Er dient dan gekeken te worden naar welke bidders zich registreren, op één pand bieden en vervolgens de internetborg laten uitkeren. Helaas heeft de Stichting NIIV geen gegevens aan dit onderzoek toevertrouwd.*



Bij de verkoopprocedure op de executieveiling is sprake van 'eenrichtingsverkeer'. De executant heeft alle verkoopbepalingen en -verplichtingen, veelal ten gunste van executant, reeds vastgesteld. Zo zullen er geen of nauwelijks garanties worden gegeven en zal de executant voor vrijwel alles gevrijwaard worden, behoudens de bepalingen die wettelijk vastgelegd zijn. Veilingkopers kunnen vrijwel niets onderhandelen met uitzondering van de hoogte van hun biedingsbedrag. Daarnaast is de bieding onvoorwaardelijk, het eenmaal gedane bod kan niet worden ingetrokken. Al met al kan gezegd worden dat van een redelijke belangenafweging en opstelling tussen koper en verkoper niet gesproken kan worden. Ook dit is van invloed op de deelname van verschillende partijen in de veilingprocedure.

### 3.1.3 Voorbereidingstijd

Een aantal studies, zowel empirisch als theoretisch, concluderen dat geëxecuteerde woningen tegen een prijskorting verkocht worden. Adams, et al. (Adams, 1992) en Mayer (Mayer, 1994) betogen dat verkopers op de vrije markt meer tijd hebben en hierdoor meer kans hebben een geschikte koper te vinden die bereid is een hogere prijs te betalen. Volgens hen is de prijskorting bij executieveilingen de prijs die men betaalt voor liquiditeit. De korte tijdsperiode op een veiling tussen het te koop aanbieden van een veilingpand en de daadwerkelijke verkoop heeft volgens Adams en Mayer een negatief effect op de veilingopbrengst.

## 3.2 Staat van onderhoud

Het behoeft geen betoog dat de fysieke staat van onderhoud effect heeft op de waarde van een veilingpand, net zoals bij elk ander goed. Van Gemert heeft in zijn onderzoek (Gemert, 2016) de relatie van de fysieke staat van onderhoud en de afwijking van de veilingopbrengst ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde in kaart gebracht. De gemiddelde veilingopbrengst in zijn onderzoek was 16,8 % lager dan de getaxeerde marktwaarde. Een opvallende bevinding is dat er, in tegenstelling tot het verwachte resultaat, een grotere procentuele afwijking werd gemeten bij woningen met een goede staat van onderhoud ten opzichte van die met een matige staat van onderhoud. Men zou nu juist verwachten dat er voor onderhoud een kleinere voorziening ingecalculeerd zal worden bij woningen met een goede staat van onderhoud. Een verklaring hiervoor kan zijn dat taxateurs bij woningen met een slechte staat van onderhoud behoudender taxeren, waardoor de getaxeerde waarde van een woning met een slechte staat van onderhoud relatief lager uitvalt dan bij de woningen met een goede staat van onderhoud.

## 3.3 Tijdsdruk

In §3.1.3 werd al opgemerkt dat een korte voorbereidingstijd negatieve impact kan hebben op de veilingopbrengst. 'Tijd' kan ook op een andere wijze invloed hebben op het veilingresultaat, en wel door tijdsdruk, wat te ervaren is in een veilingzaal. Dit werd onderzocht door Van Egeraat e.a. (2012). Tijdsdruk in de veilingzaal leidt tot opwinding waardoor de bieder meer risico durft te nemen, ergo een hoger risicoprofiel heeft. Bij een Nederlandse veiling heeft tijdsdruk derhalve een negatieve invloed op de veilingopbrengst. Een bieder met een hoger risicoprofiel zal namelijk langer wachten totdat hij een bod uitbrengt, met een lagere veilingopbrengst tot resultaat. Een bieder met een laag risicoprofiel zal daarentegen minder risico willen lopen dat hij het veilingpand niet 'wint' en zal derhalve eerder bieden met een hogere veilingopbrengst als resultaat. Dit kan een verklaring zijn dat - ondanks het feit dat de Nederlandse veiling en de Eerste Prijs Gesloten bod veiling conform veilingtheorie strategisch equivalent zijn en dezelfde verwachte uitkomst hebben - deze veilingmethoden verschillende uitkomsten kunnen hebben (Klemperer, 1999). Bij de Eerste Prijs





Gesloten veiling is er namelijk geen tijdsdruk te ervaren, bieders leveren één bieding in op één bepaald moment, en zal dit ook niet van invloed zijn op de bieders hun emotionele staat (opwinding).

### 3.4 Marktontwikkelingen

Net zoals op de reguliere woningmarkt hebben macro-economische marktontwikkelingen invloed op de veilingopbrengsten. Uit een ander onderzoek van Mayer (Mayer, 1993) blijkt dat de procentuele afslag op de marktwaarde van een veilingpand groter werd in tijden van afnemende koopkracht van consumenten, wat resulteerde in een afname van potentiële kopers en in een toename van leegstand. Opvallend was dat de procentuele afslag ook groter was in dorpen dan in stedelijke gebieden. Hieruit concludeert Mayer dat macro-economische ontwikkelingen invloed hebben op de veilingopbrengst.

### 3.5 Veilingkoorts

Veilingkoorts houdt het volgende in: de emotionele staat waarin mensen afwijken van hun vooraf bepaalde biedstrategie. De veilingkoorts wordt volgens Adam veroorzaakt door een wisselwerking van de hierna te noemen verschillende emotionele processen (Adam, 2011). Door deze emotionele processen wijkt de bidder af van de eerder bepaalde biedstrategie. Het betreft de volgende drie emotionele processen:

- 1) Het economische klimaat van een veiling heeft invloed op het niveau van de waargenomen concurrentie (rivaliteit) en kan zo een bidder en zijn biedstrategie beïnvloeden.
- 2) Eerdere investeringen of vermeend eigendom kunnen invloed uitoefenen op de emotionele toestand van een bidder tijdens de veiling, met als gevolg dat de bidder zijn biedstrategie overschrijdt.
- 3) Ervaringen uit het verleden kunnen het toekomstige biedingsgedrag beïnvloeden door middel van emoties, zoals de vreugde van het winnen of de spijt bij het verliezen.

De veilingkoorts kan de biedstrategie beïnvloeden waardoor bieders een hogere bieding uitbrengen dan initieel vastgesteld.

### 3.6 De vloek van de winnaar

Om een veiling te winnen moet de concurrentie overboden worden. Kort gezegd: de winnaar van de veiling dient meer te bieden dan de andere bieders. Men kan stellen dat de winnaar op de veiling het object overwaardeert ten opzichte van de andere bieders en daardoor teveel betaalt voor het object. Alle andere bieders zullen van mening zijn dat de winnaar een te hoog bedrag heeft

De reeds geciteerde econoom en universitair docent Paul Klemperer toont in college de vloek van de winnaar door een buidel te veilen, gevuld met een onbekend aantal pence. De studenten moeten een bedrag bieden dat net onder hun geschatte waarde van de inhoud zit; wel net hoog genoeg dat ze kunnen winnen, maar ook laag genoeg om winst te kunnen maken. De (ongelukkige) winnaar is de student die het aantal pence het meest heeft overschat en daardoor vanzelfsprekend het meest heeft overboden.

betaald voor het object, aangezien het de waardering van henzelf overstijgt. Gesteld kan worden dat indien er meerdere bieders zijn die het object hebben gewaardeerd, het gemiddelde van deze waarderingen een reële weerspiegeling zal zijn van de (markt-)waarde van het object. De vloek van de winnaar is het fenomeen dat in veilingen met Common Value waarderingen resulteert in een overschatting van de waarde van het object door de onzekerheid over de waardering daarvan



(Vorst, 2008). Bij Common Value veilingen zouden de waarderingen immers gelijk moeten zijn in verband met de gelijke beleggingswaarde van het object. Een manier om de vloek van de winnaar te voorkomen, is het verzamelen van voldoende informatie om de echte waarde van het veilingpand te bepalen.

### 3.7 Bieders

De bieders zijn degenen die de veilingkoopsom betalen en daarmee ook de veilingopbrengst bepalen ongeacht de aanwezigheid van de reeds besproken invloeden en prijsbepalende factoren. Het risicoprofiel, de bereidheid om te betalen en de beschikbaarheid van financiële middelen zijn factoren die medebepalend zijn voor de bieding. In dit gedeelte staan de invloeden die rechtstreeks betrekking hebben op de bieders op de veiling centraal.

In § 3.7.1 zal het risicoprofiel van de bieders worden besproken en wat voor een invloed het risicoprofiel heeft op de veilingopbrengst. Vervolgens komen in § 3.7.2 en § 3.7.3 de deelnemersaantallen respectievelijk de financiële middelen aan bod.

#### 3.7.1 Risicoprofiel bidder

Bieders hebben verschillende risicoprofielen. Maar wanneer spreekt men van een hoog of laag risicoprofiel? Het risicoprofiel van een bidder wordt geacht hoog te zijn indien een bidder veel risico durft te lopen om bijvoorbeeld een veiling te winnen tegen een zo laag mogelijke prijs. Hierna volgt een voorbeeld van een bidder met een hoog risicoprofiel bij een Nederlandse veiling.

*Bij de Nederlandse veiling wordt begonnen met een hoog startbedrag en vervolgens zal dit continue worden verlaagd. Een bidder met een hoog risicoprofiel zal lang durven wachten met bieden met het (steeds groter wordende) risico dat een andere bidder de veiling wint. Een bidder met een laag risicoprofiel zal juist snel bieden zodat hij zo min mogelijk risico loopt de veiling niet te winnen.*

Het risicoprofiel van de bidder heeft invloed op de waardering van het object bij zowel de waarderingstheorie als bij het veilingmechanisme zoals bedoeld in de veilingmechanisme theorie. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van deze theorieën toegespitst op het risicoprofiel.

##### 3.7.1.1 Waarderingstheorie & risico

Van Voorst (Vorst, 2008) stelt dat bij Private Value, Common Value en Affiliated Value veilingen het risicoprofiel van de bieders bij de waarderingstheorie een grotere invloed heeft op de waardering van een product dan bij de theorie van het veilingmechanisme. Vervolgens stelt hij dat bij Common Value veilingen de invloed van het risicoprofiel groter is dan bij Private Value en Affiliated Value veilingen. Bij Common Value veilingen gaat men namelijk uit van de beleggingswaarde van een product. De waarde van het object is voor iedere bidder hetzelfde vanwege de mogelijke beleggingsopbrengsten. Het verschil in de hoogte van de waardering van het object en de beleggingswaarde zou men in theorie de hoogte van het extra te nemen risico, de risico-opslag, kunnen noemen. Common Value veilingen worden ook vaak geassocieerd met de vloek van de winnaar, dit vanwege het nemen van grote risico's om zo de veiling te winnen (Menezes, 2015).

##### 3.7.1.2 Veilingmechanisme & risico

Hieronder volgt een uiteenzetting van de invloed van het risicoprofiel in het kader van de veilingmechanisme theorie, onderverdeeld in de in § 2.2.1.2 besproken achterliggende theorieën.



Bij het veilingmechanisme wordt de invloed van het risicoprofiel aangetoond door een aantal aannames te doen. Dit geschiedt aan de hand van verschillende hierna genoemde aannames waarbij uitgegaan wordt van zwakke bidders (bidders met een laag risicoprofiel) en sterke bidders (bidders met een hoog risicoprofiel). Conform het Publicatie principe, waarbij ervan uit wordt gegaan dat alle biedingen reeds voorafgaand aan de veiling vastgesteld en bekend zijn, zou een verhoging van het risicoprofiel in verhouding staan met de kans op het winnende bod. Het winnende bod is immers bij de bidders bekend en het ophogen van dit bod tijdens de veiling verhoogt het risico de veiling te winnen.

Als er van de gelijke opbrengst theorie wordt uitgegaan, is de invloed van het risicoprofiel per veilingmethode verschillend. Bij de gelijke opbrengst theorie gaat men ervan uit dat onder gelijke omstandigheden de veilingopbrengst, ondanks de veilingmethode, gelijk is. Vanwege het toepassen van risicovolle strategieën is de invloed van het risicoprofiel van de bidder bij de Engelse veiling en de Tweede Prijs Gesloten veiling hoger dan bij de Nederlandse veiling waar minder risicovolle strategieën worden toegepast.

Bij aannahme van de optimale veilingtheorie, waarbij aangenomen wordt dat bij een optimaal gekozen veilingmechanisme de hoogst haalbare veilingopbrengst gegenereerd wordt, gaat men uit van drie verschillende stellingen (Klemperer, 2004):

1. *De Eerste prijs gesloten veiling is slechts bij zwakke bidders de optimale veilingmethode. Bidders zullen hoog bieden omdat ze niet het risico willen lopen de veiling te verliezen waardoor ze een hoog bod zullen indienen.*
2. *De Engelse veiling is optimaal indien er zowel sterke als zwakke bidders deelnemen.*
3. *De Tweede prijs gesloten veiling en de Nederlandse veiling zijn optimaal bij alleen sterke bidders.*

De Nederlandse executieveiling (Engelse veiling gevolgd door Nederlandse veiling) lijkt een goede combinatie te zijn voor wat betreft het bereik van de risicoprofielen. Hierbij wordt er uitgegaan van de aanwezigheid van zowel sterke als zwakke bidders zodat er een optimale veilingopbrengst tot stand komt.

### **3.7.2 Deelnemersaantallen**

Het aantal bidders op een veiling is van invloed op het veilingresultaat. Tussen de verschillende veilingmethodes bestaat een groot verschil in het aantal benodigde bidders om op een veiling een optimaal resultaat te kunnen bereiken. Van Voorts (2008) meldt in zijn onderzoek dat een toename in het aantal bidders op een Common Value veiling kan resulteren in een laag veilingresultaat. Dit in tegenstelling tot de Private Value en Affiliated Value veilingen, waarbij een toename van het aantal bidders zorgt voor een hogere waardering van het product (Klemperer, 2004).

Volgens de Stichting NIIV is het gemiddelde aantal internetbidders in de periode van 2012 tot 2015 verdrievoudigd en lijkt deze trend zich voort te zetten (NIIV, 2015). Gezien de doelstelling van de Wetswijziging, het meer toegankelijk maken van de vastgoedveiling, is dit een positieve ontwikkeling.

### **3.7.3 Financiële middelen**

In 2015 bedraagt de totale veilingopbrengst voor veilingen met de mogelijkheid tot internetbiedingen 325 miljoen euro (NIIV, 2015). Dit is een enorm bedrag aangezien de gemiddelde veilingopbrengst in datzelfde jaar € 147.000 was bij een totaal van 2.210 veilingtransacties. Deze veilingtransacties dienen gefinancierd te worden. Financiering van een veilingaankoop is echter bij

een reguliere financiële instelling niet simpel te verkrijgen. Het beschikken over voldoende financiële middelen is voor de totstandkoming van de veilingopbrengst van wezenlijk belang. Partijen die geïnteresseerd zijn in een object, maar onvoldoende financiële middelen hebben, zullen hierdoor niet meebieden op de veiling of de objecten minder hoog waarderen, waardoor zij geen of slechts een kleine rol spelen bij het biedingsproces.

### 3.8 Conclusie

Hierboven zijn de verschillende prijsbepalende factoren uiteengezet en daarmee is deelvraag 1: *welke prijsbepalende factoren zijn er te onderscheiden bij veilingtransacties*, beantwoord. Uit dit hoofdstuk blijkt dat er veel verschillende, al dan niet beïnvloedbare factoren zijn die invloed hebben op de uiteindelijke prijsvorming bij een executoriale vastgoedveiling.

Dit betreft (1) de tekortkomingen van executieveilingen die zorgen voor afslagen op de optimale veilingopbrengst, (2) de onvolledige informatieverschaffing, (3) de afwezigheid van (particuliere) kopers en (4) de korte transactieperiode.

Aanpassingen van voormelde factoren zouden de veilingopbrengst moeten optimaliseren. De wetgever heeft, gezien de bevindingen van Schuddebeurs (2006), een goede stap in deze richting gezet. Een landelijk onderzoek naar de effecten van de Wetswijziging zal nog moeten aantonen of deze Wetswijziging zowel landelijk als regionaal het gewenste effect heeft opgeleverd.

Andere prijsbepalende factoren, zoals de invloed van de fysieke staat van onderhoud van een woning zijn wel recent onderzocht. Van Gemert (2016) concludeert dat er bij executieveilingen sprake is van een gemiddelde afslag van 16,8%. In zijn conclusie is het opvallend te noemen dat er een grotere procentuele afslag werd gemeten bij woningen met een goede staat van onderhoud dan bij woningen met een slechtere staat van onderhoud.

Ook het fenomeen van een hoge tijdsdruk op de veiling heeft invloed op de opbrengst. Een hogere tijdsdruk kan leiden tot opwinding bij bieders waardoor zij een groter risico nemen, hetgeen uiteindelijk kan leiden tot lagere veilingopbrengsten, zoals besproken in § 3.7.1.2. Een langere verkoopperiode kan daarentegen resulteren in een verkoop aan een beter passende koper. Dit laatste leidt volgens Mayer (1994) tot een hogere opbrengst. Executanten en veilingmeesters zullen hier rekening mee moeten houden in de organisatie van de veiling.

In tegenstelling tot de veilingtheorie, waarbij wordt uitgegaan van puur rationeel handelen, zal bij de veilingkoorts en de vloek van de winnaar juist de emotionele staat van de veilingkoper de prijsvorming verklaren. Bij de veilingkoorts zorgt de emotionele staat waarin bieders verkeren ervoor dat zij afwijken van de door hun eerder vastgestelde biedstrategie. De vloek van de winnaar is het fenomeen dat zorgt voor overwaardering van het object door de onzekerheid over de waardering van het object. Door deze overwaardering wint de bidder de veiling wel, maar heeft daardoor ook het object overgewaardeerd ten opzichte van andere bieders. Gezien deze overwaardering ten opzicht van andere bieders kan men stellen dat hij teveel voor het object betaalt.

Als het gaat om de prijsvorming bij veilingen staan de bieders centraal. Het risicoprofiel van de bidder is bepalend voor de hoogte van zijn bieding. Per veilingtype is het verschillend of juist een hoger of lager risicoprofiel (of de combinatie daarvan) resulteert in een hogere opbrengst. Verder is de beschikbaarheid van financiële middelen een belangrijk aspect voor de prijsvorming. Zonder



voldoende financiële middelen zal er geen bieding volgen of hanteren bieders een te lage waardering.

Zoals hiervoor vermeld bestaan er veel factoren die van invloed zijn op de veilingopbrengst. Sommige daarvan zijn niet beïnvloedbaar door de executant bij de veiling en andere factoren juist wel. Deze beïnvloedbare factoren zijn kort uiteengezet in § 2.3.2 en zullen verder behandeld worden in § 4.1. In het volgende hoofdstuk worden de voor dit onderzoek belangrijke prijsbepalende factoren waar de executant wel een vorm van invloed op kan uitoefenen verder uiteengezet en zal met behulp van hypothesen de invloed van deze factoren worden getoetst.

## 4. Onderzoeksvariabelen & hypothesen

In de vorige hoofdstukken is het theoretisch kader behandeld en zijn de factoren uiteengezet die in het algemeen medebepalend zijn voor de totstandkoming van de veilingopbrengst. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de factoren die specifiek voorkomen in het executietraject. In § 4.1 worden deze factoren in de vorm van 'variabelen' in het executietraject verder uiteengezet. Aan de hand hiervan wordt deelvraag 2 beantwoord: *Welke op de veilingopbrengst betrekking hebbende variabelen zijn er te onderscheiden in het executietraject?* Vervolgens worden in § 4.2 hypothesen gesteld. Aan de hand van deze hypothesen worden in hoofdstuk 6 de variabelen en hun invloed op de veilingopbrengst getoetst en geanalyseerd.

### 4.1 Onderzoeksvariabelen

In hoofdstuk 2 is een niet-limitatieve opsomming gegeven van de belangrijkste variabelen in het executietraject. Van deze variabelen wordt verwacht dat ze, mede op grond van het literatuuronderzoek en de ervaringen uit de praktijk, invloed hebben op de veilinguitkomst. De variabelen die in hoofdstuk 2 zijn besproken zijn:

- *het in beheer nemen van het pand (beheer- en ontruimingsbeding);*
- *het daadwerkelijk ontruimen van het pand;*
- *de mogelijkheid creëren tot bezichtigingen (bezichtigingsbeding);*
- *het inroepen van het huurbeding (huurbeding);*
- *het verhuurd veilen van het pand.*

In de praktijk blijkt dat met deze 'variabelen' verschillend wordt omgegaan. Neem bijvoorbeeld het inroepen van het huurbeding. In de procedure van het inroepen van het huurbeding bestaan een aantal keuzemomenten. Allereerst hebben de executanten de keuze om het huurbeding al dan niet in te roepen. Alhoewel sinds 2015 een wettelijk kader bestaat voor het inroepen van het huurbeding voor woningen, kan een executant nog steeds overwegen het huurbeding al dan niet in te roepen (keuze 1).

Indien de executant bij keuzemoment 1 ervoor kiest het huurbeding in te roepen, zal hij hiertoe door middel van een verzoekschrift verlof moeten aanvragen bij de voorzieningenrechter. Zodra dit verlof door de voorzieningenrechter is verleend, ontstaat er een tweede keuzemoment met twee opties: 1) de executant kan ervoor kiezen de betekening van de beschikking zelf ten uitvoer te brengen of 2) de executant laat de keuze aan de veilingkoper over. Indien de executant de beschikking zelf ten uitvoer brengt, dient de huurder het pand te ontruimen voor/op de in het exploit gestelde datum, waarin rekening moet worden gehouden met de ontruimingstermijn zoals gesteld in de beschikking van de voorzieningenrechter. Indien de betekening van de beschikking wordt overgelaten aan de veilingkoper, heeft de veilingkoper de optie om de bestaande huurovereenkomst al dan niet voort te zetten of om de beschikking te betekenen en de ontruiming te effectueren.

Indien het pand na het verstrijken van de ontruimingstermijn niet leeg en ontruimd is, zal executant voor haar rekening het pand ontruimen. Daarnaast kan de executant indien gewenst bezichtigingen (keuze 4) inplannen.



Hieronder zijn schetsmatig de keuzemomenten weergegeven.

#### Huurbeding invoeren (1)

- ja
- nee → verlof aanvragen (2)
  - zelf ter uitvoer brengen
    - bezichtigingen wel of niet houden (4)
  - aan veilingkoper overlaten
    - bestaande huurovereenkomst voorzetten of niet (3)

Kortom, er zijn in de procedure die betrekking heeft op het invoeren/effectueren van het huurbeding meerdere keuzemomenten (variabelen). Zoals vermeld kan de executant het verlof voor een huurbeding aanvragen zonder dit feitelijk ten uitvoer te brengen en de effectuering daarvan aan de veilingkoper over te laten.

#### 4.1.1 De variabelen

Zo zijn er tal van variaties denkbaar in een veilingprocedure. In dit hoofdstuk zullen aan de hand van de in de praktijk meest voorkomende variabelen een aantal hypothesen worden gesteld. De dataset is zodanig ingericht dat de meest voorkomende en waarneembare variabelen los van elkaar zijn opgenomen en daardoor makkelijk in de analyses betrokken kunnen worden. De dataset wordt in § 5.5 uitgebreid beschreven.

De onafhankelijke onderzoeksvariabelen die in dit hoofdstuk worden geanalyseerd zijn:

1. Het invoeren van het beheer- en ontruimingsbeding; het - na verlof van de voorzieningenrechter - in beheer nemen van het veilingpand door de executant. Het beheerbeding en het ontruimingsbeding wordt in de praktijk gezamenlijk ingeroepen. Het invoeren van deze bedingen heeft vergaande gevolgen voor de executant. De executant neemt vanaf het in beheer nemen van het veilingpand het risico daarvan op zich. Redenen voor het invoeren van het beheer- en ontruimingsbeding kunnen zijn: het voorkomen van (verdere) schade aan het veilingpand door slecht huisvaderschap of vandalisme en het kunnen organiseren van bezichtigingen.
2. Het daadwerkelijk ontruimen van het onderpand; het in beheer nemen van het onderpand gaat in de praktijk vaak samen met de ontruiming van het onderpand. In dit onderzoek is qua leegstand geen onderscheid gemaakt tussen een leegstaand pand en een door de executeur ontruimd pand.
3. Het invoeren en effectueren van het huurbeding; het - na verlof van de voorzieningenrechter - invoeren van het huurbeding tegen de (on)bekende huurder(s) van het veilingpand en het - al dan niet op eigen gelegenheid - ontruimen van het pand door/van de huurder(s).
4. Het verhuurd veilen van het pand; executanten hebben in de meeste gevallen de keuze het pand verhuurd op de veiling te brengen. Na de Wetswijziging is de keuzevrijheid enigszins aan banden gelegd. Verhuur van een woning heeft invloed op de waarde, dit is in de meeste gevallen een negatieve invloed. Het verhuurd ter veiling brengen van een pand heeft derhalve invloed op de veilingopbrengst.
5. De mogelijkheid creëren tot bezichtigingen; dit is mogelijk op verschillende manieren: 1) met medewerking van de debiteur, 2) door middel van het invoeren van het beheer- en ontruimingsbeding en het huurbeding, 3) door middel van het invoeren van het

bezichtigingsbeding. Dit beding geeft de hypotheekhouder de mogelijkheid bezichtigingen af te dwingen (al dan niet met behulp van de sterke arm van de wet) zonder het invoeren van het beheer- en ontruimingsbeding. Hierdoor is er geen overdracht van aansprakelijkheden en risico's. In de praktijk komt het invoeren van laatstgenoemd beding nauwelijks voor. Wel wordt dit beding als drukmiddel gebruikt om medewerking door debiteur af te dwingen.

De afhankelijke variabele is de hoogte van de veilingopbrengst. De veilingopbrengst is gelijk aan de koopsom ter veiling (inzet-/afslagsom) of de koopsom in het onderhandse executietraject.

#### 4.1.2 Negatieve impact variabelen

Het al dan niet effectueren van voormelde variabelen kan negatieve gevolgen met zich meebrengen. Hierna volgen twee voorbeelden waaruit deze negatieve gevolgen blijken.

Allereerst kan gedacht worden aan de extra te maken kosten door het inschakelen van advocaten voor de procedures bij de voorzieningenrechter, de makelaars voor de verkoopbegeleiding en de deurwaarders voor het betekenen van de beschikkingen. Daarnaast kan gedacht worden aan de gevolgen van het volgen van juridische procedures met lange looptijden, waardoor de renteverliezen (lopende rente + boeterente) oplopen.

Om een totaalbeeld van de extra kosten te krijgen volgt hieronder een overzicht van daadwerkelijke advocaatkosten in vijf veilingzaken die steekproefsgewijs uit de database zijn uitgezocht:

Veilingpand	kosten invoeren bedingen
62	€ 4.547,82
96	€ 5.035,14
101	€ 2.429,31
115	€ 12.154,89
138	€ 7.209,66
Gem.	€ 6.275,36

Tabel 4.1 Dit betreft het honorarium van de advocaat, griffierecht en eventuele ontruimingskosten van de deurwaarder. In deze kosten zijn de kosten voor de veilingbegeleidende makelaar niet meegenomen.

*De kosten voor de juridische procedures kunnen ook oplopen door tegenwerking van huiseigenaren. De huiseigenaren kunnen tijdens de procedure voor het invoeren van het beheer- en ontruimingsbeding medewerking tot bezichtiging beloven waardoor de executant de procedure (moet) stoppen. Maar als later blijkt dat de huiseigenaar niet thuis geeft tijdens de bezichtiging dan moeten de procedures opnieuw gestart worden met alle gevolgen van dien.*

Uit tabel 4.1 blijkt dat de kosten erg kunnen oplopen. Deze extra kosten zouden zwaar moeten wegen bij de afweging of variabelen geëffectueerd moeten worden.

Tot slot kan gedacht worden aan de overgang van het risico van het veilingpand op het moment dat de executant het veilingpand in beheer neemt. Dit kan voor de bank ongewenste situaties opleveren. Er moet dan gedacht worden aan situaties waarin de bank beheerders moet inschakelen en situaties waarin noodzakelijk herstel/onderhoud nodig is.





### 4.1.3 Positieve impact variabelen

Het al dan niet effectueren van voormelde variabelen kan ook positieve gevolgen met zich meebrengen. De positieve gevolgen moeten voornamelijk in de richting van informatievoorziening en (rechts)zekerheid gezocht worden. Hieronder volgt een aantal voorbeelden:

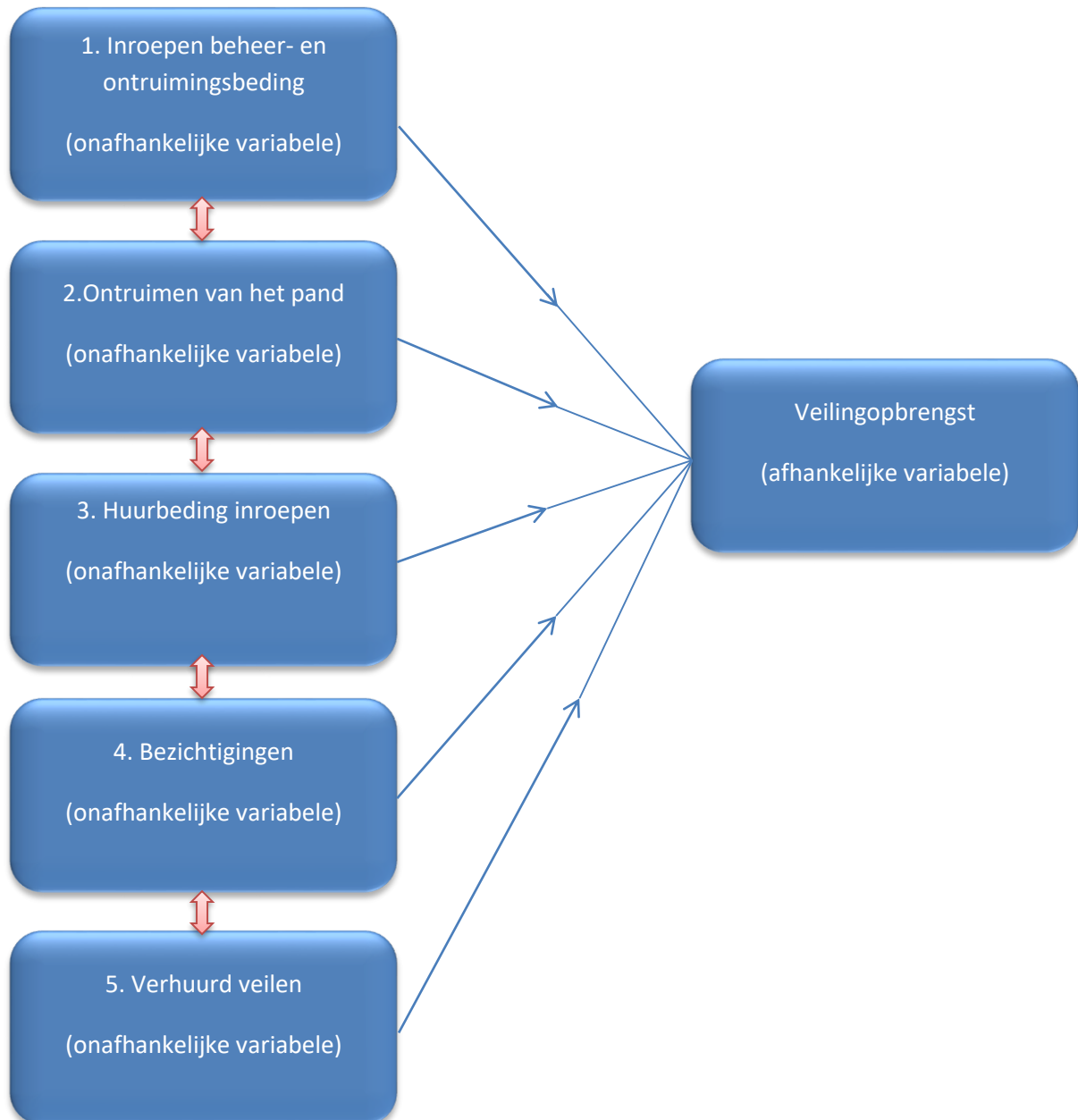
- Het invoeren van het beheer- en ontruimingsbeding en het mogelijk maken van bezichtigingen zijn geënt op het kenbaar en toegankelijk maken van het veilingpand zodat potentiële bidders nauwkeurige informatie tot hun beschikking hebben over de fysieke staat van het veilingpand. Het effectueren van deze variabele stimuleert daarmee de informatievoorziening.
- Het invoeren van het beheer- en ontruimingsbeding kan ook, net als het effectueren van het huurbeding, worden ingezet om verdere waardevermindering van het pand vanwege slecht huishouderschap tegen te gaan. Door het beheer- en ontruimingsbeding te effectueren wordt de zekerheid op het verkrijgen van het pand in dezelfde staat als op het moment dat het ter veiling is gebracht vergroot.
- Door het huurbeding in te roepen, maar niet te effectueren, wordt de rechtszekerheid voor veilingkopers vergroot. Indien het huurbeding niet is ingeroepen en wanneer na de overdracht aan een veilingkoper blijkt dat er wel degelijk huurders in het pand zitten, is het voor de veilingkoper haast niet meer mogelijk deze huurders (legaal) uit het pand te laten zetten. Het behoeft geen uitleg dat een veilingkoper hier niet blij mee zal zijn. Indien het verlov voor het invoeren van het huurbeding wel is verleend kan de veilingkoper, op grond van die beschikking, ook de onbekende huurders uit het pand zetten. Geconcludeerd kan worden dat het invoeren van de variabele 'het invoeren van het huurbeding' de rechtszekerheid vergroot zal worden.

In hoofdstuk 3 is de literatuur besproken waaruit blijkt dat een betere informatievoorziening en het wegnemen van de onzekerheid met betrekking tot de fysieke en juridische staat van het pand, zal resulteren in een hogere veilingopbrengst. In ieder geval een veilingopbrengst die dicht bij de marktwaarde ligt dan in het geval een goede informatievoorziening ontbreekt en er meer onzekerheid bestaat over de fysieke en juridische status van het pand.

### 4.1.3 Conceptueel model

Ter verduidelijking van het onderzoek naar de invloed van genoemde variabelen volgt hieronder een conceptueel model. De variabelen zoals hierboven genoemd zijn de onafhankelijke variabelen en zullen als zodanig getoetst worden. Dit zijn de variabelen die eventueel invloed hebben op de hoogte van de veilingopbrengst. De veilingopbrengst treedt hierbij op als de afhankelijke variabele.

*Conceptueel model:*



De hierna in § 4.2 te vermelden hypothesen zijn gesteld om aan de hand van de onafhankelijke variabelen de relatie tussen deze onafhankelijke variabele en de afhankelijke variabele te onderzoeken. De hypothesen zullen door middel van statistische tests worden verworpen casu quo aangenomen om daarmee de centrale vraag te beantwoorden.

#### 4.1.4 Onderzoeksverwachtingen

Op basis van het literatuuronderzoek, de vermelde onderzoeksvariabelen en ervaringen uit de praktijk zijn de verwachtingen voor wat betreft de uitkomsten van het onderzoek als volgt gesteld:

1. Bij het effectueren van de variabelen onder 1 tot en met 4 is het aannemelijk dat er een kleiner verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst waargenomen zal worden.
2. Bij het verhuurd veilen van een pand zal het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst groter worden.
3. Bij het gezamenlijk effectueren van het huurbeding, het beheer- en ontruimingsbeding, het daadwerkelijk ontruimen van het pand en het creëren van bezichtigen is het aannemelijk dat het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst kleiner wordt.

Deze verwachtingen en het al dan niet aannemen van de hierna gestelde hypothesen zullen uiteindelijk leiden tot beantwoording van de deelvragen 3 en 4.

## 4.2 Hypothesen

Op grond van de in de vorige hoofdstukken besproken literatuur, de beschreven variabelen en de geschetste verwachtingen is het mogelijk om - door middel van het combineren van deze onderwerpen - een aantal hypothesen te stellen. Deze hypothesen zijn gericht op de vastgoedveiling, in het bijzonder op de veilingprocedure en haar eventuele invloed op de veilingopbrengst. In de hypothesen zoals vermeld in § 4.2.1 en § 4.2.2 wordt de relatie tussen de onafhankelijke variabelen en de afhankelijke variabele onderzocht. Door het uitvoeren van statistische tests, kunnen de hypothesen worden verworpen of worden aangenomen, dit zal in hoofdstuk 6 geschieden. Aan de hand daarvan kunnen de deelvragen 3 en 4 en de centrale vraag van dit onderzoek worden beantwoord. Hierdoor kan er inzicht worden verschaft in de mogelijkheid om de veilingprocedure te beïnvloeden zodat een zo hoog mogelijke veilingopbrengst gegenereerd kan worden. Vervolgens wordt in § 4.2.3 de hypothese gesteld om de invloed per waardecategorie te onderzoeken. Tot slot zal door middel van het toetsen van de hypothesen in § 4.2.4 de invloed van de Wetswijziging worden weergegeven.

De volgende hypothesen worden getoetst en geanalyseerd.

### 4.2.1 Hypothese 1

*Hypothese 1: De individuele variabelen oefenen invloed uit op het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst.*

In voorgaande hoofdstukken zijn er verschillende factoren besproken die invloed uitoefenen op de veilingopbrengst. In § 4.1 zijn aan de hand van literatuuronderzoek de specifieke factoren (variabelen) relevant voor het veilingtraject uiteengezet. Onderzoek naar de invloed van deze variabelen ontbreekt. In dit onderzoek wordt onderzocht in hoeverre deze variabelen invloed uitoefenen op de veilingopbrengst. In dat kader is Hypothese 1 gesteld om te toetsen of de in § 4.1 genoemde variabelen, op individuele basis, invloed uitoefenen op de veilingopbrengst. Na toetsing van Hypothese 1 kan er een antwoord worden gegeven op deelvraag 3 "Wat is de invloed van de specifieke variabelen in het executietraject op de veilingopbrengst?".

#### 4.2.2 Hypothese 2

*Hypothese 2: In een meervoudig regressiemodel neemt de verklarende kracht (R-square) van de variabelen meer dan evenredig toe in vergelijking met een enkelvoudig regressiemodel.*

Bij de beoordeling over het wel of niet (gezamenlijk) effectueren van de variabelen is het van belang of tussen de variabelen positieve dan wel negatieve samenhang is. De verwachting, zoals geschetst onder punt 3 van § 4.1.4, is dat variabelen zoals het huurbeding inroepen en het ontruimen van het pand, die in theorie zouden leiden tot een hogere veilingopbrengst, gezamenlijk een meer dan evenredig hogere veilingopbrengst opleveren. Deze toename zou verklaard kunnen worden door de onderlinge samenhang tussen de variabelen.

Na toetsing van deze hypothese zal deze samenhang eventueel aangetoond zijn en zal daarmee deelvraag 4: “*Is er een samenhang te ontdekken tussen de verschillende variabelen in het executietraject?*”, worden beantwoord. Dit geeft een algemeen beeld over de al dan niet gezamenlijke invloed van de variabelen.

Om de invloed van de variabelen te bepalen per waardecategorie zal de volgende hypothese worden getoetst:

#### 4.2.3 Hypothese 3

*Hypothese 3: Het effect van de onafhankelijke variabelen neemt significant toe in geval van toename van de waarde van het pand, waarbij meting plaatsvindt binnen de betreffende waardecategorieën.*

Veilingpanden kunnen gecategoriseerd worden op basis van verschillende kenmerken. In dit onderzoek staat de waarde van het pand casu quo de opbrengst van het pand centraal. Om die reden en om tot een gedegen advies te komen over het al dan niet effectueren van de variabelen zal de invloed van de variabelen in verschillende waardecategorieën worden weergegeven. Zodoende kunnen executanten per waardecategorie beslissen of de dure en langlopende procedures opwegen tegen de extra opbrengst die de effectuering van de variabelen genereert. De indeling van de categorieën is als volgt:

1. waardecategorie (1) tot en met € 124.999;
2. waardecategorie (2) van € 125.000 tot en met € 249.999;
3. waardecategorie (3) vanaf € 250.000 en hoger.

Om vervolgens een antwoord te kunnen geven of de veilingopbrengsten na de Wetswijziging zijn geoptimaliseerd - om aan de hand daarvan deelvraag 5 te beantwoorden - stellen we de volgende hypothese:

#### 4.2.4 Hypothese 4

*Hypothese 4: De Wetswijziging heeft een positief effect gehad op de veilingopbrengsten.*

Zoals in § 3.1 vermeld stelt Schuddebeurs (Schuddebeurs, 2006) dat er voor een optimale verkoopopbrengst aan verschillende vereisten moet worden voldaan. De wetgever heeft getracht deze vereisten, voor zover de veilingprocedure dit toelaat, in te willigen. Dit onder andere door middel van het transparant en toegankelijker maken van de executieveilingen. Onderzoek naar het



effect van de Wetswijziging ontbreekt. Hypothese 4 is gesteld om een uitspraak te kunnen doen over het effect van de Wetswijziging op de veilingopbrengsten. Na toetsing van deze hypothese zal aangetoond worden of de Wetswijziging positieve of negatieve invloed heeft gehad op de veilingopbrengst. Hiermee zal deelvraag 5 *“Welke invloed heeft de Wetswijziging op de veilingopbrengst?”*, worden beantwoord.

### 4.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op de onderzoeksvariabelen. Op grond van wetenschappelijk literatuuronderzoek en de ervaringen uit de praktijk zijn de factoren die van invloed zijn op de veilingopbrengst uiteengezet. Vervolgens is er nader ingegaan op het executietraject en zijn de factoren benoemd die mogelijk invloed uitoefenen op de veilingopbrengst. In § 4.1 zijn deze factoren nader besproken. Dit onderzoek richt zich op deze variabelen/factoren in het executietraject. Dit betreffen de volgende variabelen: 1) inroepen van het beheer- en ontruimingsbeding, 2) het ontruimen van het onderpand, 3) het inroepen van het huurbeding, 4) verhuurd op de veiling brengen en 5) het eventueel houden van bezichtigingen. Met het vaststellen van deze variabelen is deelvraag 2 *“Welke op de veilingopbrengst betrekking hebbende variabelen zijn er te onderscheiden in het executietraject?”*, behandeld.

Voor de invloed van deze variabelen op de veilingopbrengst is een verwachting geschetst. Voor de hiervoor genoemde variabelen 1, 2, 3 en 5 is de verwachting dat het effectueren van de variabele leidt tot een kleiner verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst. Voor wat betreft variabele 4 is de verwachting dat het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst groter zal worden bij het veilen van verhuurd vastgoed.

Ten slotte zijn er hypothesen geformuleerd aan de hand waarvan de verwachtingen getoetst kunnen worden. In hoofdstuk 5 zal worden ingegaan op de methodologie van het onderzoek en de beschikbare data. In hoofdstuk 6 worden de gestelde hypothesen onderzocht en getoetst aan de hand van statistische analyses.



## 5. Methodologie en data

Dit hoofdstuk geeft inzicht in hoe het onderzoek is opgezet en welke methoden en technieken worden gebruikt. Alvorens in te gaan op de resultaten van de data-analyse zal allereerst een methodologische verantwoording van de onderzoeksmethode worden gegeven. In § 5.1 wordt het type onderzoek besproken en in § 5.2 volgen de operationalisatie en de methodologie van dit onderzoek. Vervolgens zal in § 5.3, § 5.4 en § 5.5 de dataset worden besproken waarin respectievelijk de totstandkoming, de betrouwbaarheid en validiteit en de inhoud worden besproken. Het hoofdstuk zal worden afgesloten met een conclusie (§ 5.6).

### 5.1 Kwantitatief, toetsend onderzoek

Dit onderzoek wordt gedaan ter beantwoording van de centrale vraag en heeft een kwantitatief (empirisch) karakter met kwalitatieve elementen. Kwantitatief omdat het voornamelijk een objectief onderzoek betreft op basis van numerieke gegevens (Baarda, Methoden en Technieken, 2012). De kwalitatieve elementen betreffen de dummy variabelen. Deze hebben een enigszins kwalitatief karakter. De dummy variabelen worden in § 5.2 nader besproken.

Dit onderzoek heeft een empirisch karakter aangezien de procedure van de totstandkoming van de te onderzoeken data de empirische cyclus volgt: *op grond van eigen waarnemingen en observaties is empirisch feitenmateriaal verzameld aan de hand waarvan toetsbare hypothesen zijn gevormd.*

Er is in dit onderzoek gekozen voor een toetsend onderzoek. Het doel van een toetsend onderzoek is het toetsen van een bepaalde theorie (Baarda, 2012). Dit onderzoek is toetsend omdat het aan de hand van statistische toetsen de gestelde hypothesen worden aangenomen (geverifieerd) of verworpen (gefalsificeerd).

### 5.2 Methodologie en operationalisatie

Voor de beantwoording van de centrale vraag van dit onderzoek moeten statistische data-analyses aantonen welke variabelen, al dan niet gezamenlijk, van invloed zijn op de veilingopbrengst. De eventuele invloed wordt aangetoond door middel van het aannemen of verwerpen van de in § 4.2 gestelde hypothesen. Door middel van het verwerpen of aannemen van de hypothesen kan de theorie, of de variabelen die invloed hebben op de veilinguitkomst, worden getoetst.

Het verwerpen of aannemen van hypothesen zal geschieden aan de hand van de uitkomsten van de statistische analyse wanneer blijkt dat deze statistisch significant (= P-waarde  $\geq 0.05$ ) zijn aangetoond. De P-waarde geeft aan hoe uitzonderlijk en consistent de uitkomst van een test is. Hoe kleiner de P-waarde hoe betrouwbaarder de uitkomst en hoe signifikanter de uitkomsten zijn. In dit onderzoek houden wij een significantieniveau van 5% aan.

De R-square-waarde (ook wel determinatiecoëfficiënt genoemd) geeft de zogeheten 'verklaarde variantie' weer en is een maatstaf voor de verklarende waarde van het model. Deze parameter geeft aan in welke mate de geobserveerde data clustert rond de geschatte regressielijn. In andere woorden geeft het de verklaringswaarde van de onafhankelijke variabelen weer in de variantie van de afwijking van de afhankelijke variabele.



Dit statistische onderzoek zal geschieden aan de hand van meervoudige regressieanalyses en t-tests om zo de samenhang (correlatie) tussen de onderzoeksvariabelen en de afhankelijke (hoofd)variabele, de veilingopbrengst, te onderzoeken. In dit onderzoek wordt een verband (correlatie) tussen de onderzoeksvariabelen en de hoofdvariabele aangenomen. Deze methode geeft inzicht in de eventuele invloeden van de variabelen en de correlatie tussen deze determinanten op de veilingopbrengst (hoofdvariabele).

In een meervoudige regressieanalyse zal door middel van een wiskundige vergelijking de relatie tussen de onafhankelijke variabele en de afhankelijke variabele gekwantificeerd worden weergegeven. De invloed van de onafhankelijke variabele kan worden weergegeven in een gewicht dat de relatieve bijdrage aan de voorspelling van de afhankelijke variabele aangeeft.

De formule voor een meervoudige regressieanalyse ziet er als volgt uit:

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \epsilon$$

De formule voor dit onderzoek luidt als volgt:

$$Y = a + \beta_1 VAR_1 + \beta_2 VAR_2 + \beta_3 var_4 + \beta_4 var_4 + \beta_5 var_5 + \epsilon$$

oftewel:

$$Y = a + \beta_1 B\&O + \beta_2 Bezichtigingen + \beta_3 Huurbeding + \beta_4 Verhuurd + \beta_5 ontruiming + \epsilon$$

In deze formule is Y de afhankelijke variabele, dit betreft de veilingopbrengst. De onafhankelijke variabelen zoals vermeld in § 5.2 zijn ingedeeld in dummy variabelen (0 of 1). De dummy variabele 1 geeft aan of de variabele geëffectueerd is, 0 geeft aan dat dit juist niet het geval is. Dit verklaart het eerder genoemde kwalitatieve karakter van de dummy variabele. Bij een veiling waarbij het pand niet is verhuurd, maar waarbij wel het beheer- en ontruimingsbeding is ingeroepen om bezichtigingen te houden, zullen de dummy variabelen Huurbeding (inroepen huurbeding) en Verhuurd (verhuurd ter veiling brengen) de waarde 0 aannemen en de dummy variabelen B&O (beheer- en ontruimingsbeding) en Bezichtigingen (creëren bezichtigingen) de waarde 1 aannemen. Op deze manier zijn de onafhankelijke variabelen als dummy variabelen verwerkt in de dataset.

Om de correlatie tussen de onafhankelijke variabelen te toetsen zal eerst een regressie volgen waarin alle variabelen zijn betrokken. Vervolgens zullen stap voor stap de variabelen met de kleinste of geen significantie worden uitgesloten. Dit heet een backward regressieanalyse. Hiermee kan de correlatie tussen de onafhankelijke variabelen worden onderzocht.

Dit onderzoek is gedaan onder de aanname dat alle in de vorige hoofdstukken behandelde prijsbepalende factoren niet van invloed zijn op de veilingopbrengst en dat een significant aangetoond verschil in waarde het resultaat is van het effectueren van genoemde variabelen. Dat wil onder andere zeggen dat er aangenomen is dat: alle bidders op elke veiling over dezelfde informatie beschikken over de veilingpanden, er geen invloed was op grond van de emotionele status van de bidders, dat er geen verschil was in financieringsmogelijkheden van de bidders en dat het risicoprofiel van de bidder gelijk is.

### 5.3 Totstandkoming dataset

Voor het verzamelen van gegevens ten behoeve van wetenschappelijk onderzoek staan legio instrumentaria ter beschikking. In dit onderzoek is grotendeels gekozen voor deskresearch aangevuld met een literatuurstudie. De data die worden gebruikt zijn afkomstig uit de notariële dossiers van Van Grafhorst notarissen en zijn slechts beschikbaar voor medewerkers van dit kantoor. Deze data zijn grotendeels niet publiekelijk beschikbaar en zijn tot stand gekomen door eigen onderzoek in de notariële praktijk. Dit maakt dat het onderzoek voor een belangrijk deel empirisch is. De data betreffen de kengetallen van de veilingtransacties van woningen die Van Grafhorst notarissen heeft afgewikkeld in de periode 2010 tot 2016 in de regio Utrecht-Gooi. De panden zijn via de regioveiling Vastgoedveiling Utrecht-Gooi geveild. Verschillende veilingtransacties zijn niet meegenomen omdat deze buiten de reikwijdte van het onderzoek vielen. Hierbij gaat het onder andere om transacties van bedrijfspanden en panden die buiten de regio vielen.

De dataset is opgebouwd uit gegevens en waarnemingen van 164 veilingtransacties. In figuur 5.1 is de opbouw van de dataset weergegeven. Per transactie zijn de waarnemingen zo nauwkeurig mogelijk verwerkt. De gegevens zijn handmatig ingevoerd in Microsoft Excel en vervolgens zijn de data verwerkt in STATA. Enkele variabelen zijn gehercodeerd in numerieke variabelen om zo statistisch toetsen mogelijk te maken.

In de loop van de jaren is het systeem van de NIIV waarin de data zijn verwerkt enkele keren gewijzigd en is de data-invoer uitgebreid. Het kan derhalve voorkomen dat gegevens voor een bepaalde periode niet beschikbaar zijn. Tevens zijn in de loop der jaren de taxatiemethodes en de definities voor de taxatiewaardes gewijzigd. Dit zal in § 5.7.2 nader worden besproken.

De dataset is uniek te noemen aangezien de gegevens voortkomen uit notariële dossiers waar geheimhouding ex artikel 22 Wet op het notarisambt op van toepassing is. De data uit deze dataset zullen dan ook niet gepubliceerd worden en de uitkomsten van de statistische toetsen zullen geen specifieke kenmerken bevatten om zo de geheimhouding te waarborgen.

### 5.4 Betrouwbaarheid en validiteit

De kwaliteit van wetenschappelijk onderzoek is afhankelijk van de validiteit en de betrouwbaarheid van het onderzoek. De validiteit van een onderzoek hangt af van de mate waarin de uitkomst van het onderzoek overeenstemt met de werkelijkheid (interne validiteit). Ook de mate waarin je op basis van een steekproef uitspraken kunt doen over een populatie, externe validiteit, is van belang. Dit heeft betrekking op de generalisering van de onderzoeksresultaten (Baarda, 2014). De betrouwbaarheid van een onderzoek is afhankelijk van de nauwkeurigheid van de gebruikte onderzoeksinstrumenten, waarnemingen en omstandigheden waarin het onderzoek is uitgevoerd. In dit onderzoek wordt de externe validiteit vergroot door een zo groot mogelijke steekproef (al de voorhanden zijnde transacties) te gebruiken voor de statistische toetsen. Daarnaast wordt de betrouwbaarheid van de data gewaarborgd doordat de dataset handmatig is opgebouwd en vervolgens steekproefsgewijs is gecontroleerd op de juistheid van de getallen.

De data zijn afkomstig uit één specifieke regio, te weten Utrecht – Gooi. Het generaliseren van de uitkomsten voor heel Nederland is derhalve niet mogelijk.



## 5.5 Inhoud dataset

Hieronder een kort overzicht van de inhoud van de dataset gevolgd door een uitgebreide uiteenzetting van de geselecteerde data:

Variabele	Specificatie
verkoopmethode	openbaar veiling of onderhandse executie
straat	straatnaam
huisnummer	huisnummer
postcode	postcode
woonplaats	woonplaats
soort object	recreatiewoning; appartement (portiek); appartement (galerij); appartement (bovenwoning); appartement (benedenwoning); eigendom (hoekhuis); eigendom (vrijstaande woning); eigendom (tussenwoning)
datum opdracht	datum ontvangst veilingopdracht door notaris
datum invoer	datum aanmelding veilingstelsel NIIV
soort taxatie	intern of geveltaxatie
datum taxatie	datum van opname taxatie
marktwaarde	de marktwaarde van de woning in euro's
marktwaarde verhuurde staat	de marktwaarde van de woning in verhuurde staat in euro's
executiewaarde	de executiewaarde van de woning in euro's
executie verhuurde	de executiewaarde van de woning in verhuurde staat in euro's
gedwongen verkoopwaarde	de gedwongen verkoopwaarde van de woning in verhuurde staat in euro's
3-maandswaarde	De vermoedelijke verkoopwaarde van de woning onder beperking van een verkoop binnen 3 maanden in euro's
verhuurd (feitelijk)	is het pand feitelijk verhuurd
huurbeding ingeroepen	is het huurbeding ingeroepen
beheer- en ontruimingsbeding	is het beheer- en ontruimingsbeding ingeroepen
ontruiming (feitelijk)	staat het pand leeg of is het in gebruik
veilingkosten	de hoogte van de veilingkosten in euro's
inzet	de hoogte van de inzetsom in euro's
afslag	de hoogte van de afslagsom in euro's
datum veiling	datum waarop veiling heeft plaatsgevonden
bezichtiging	aantal bezichtigingen
koopsom onderhands	de koopsom voor de woning voor onderhandse executie in euro's
inzetpremie	ten koste van welke partij de inzetpremie kwam
WOZ	WOZ-waarde
WOZ-jaar	taxatiejaar WOZ-waarde
executant	naam executant

Figuur 5.1

Op de data van de dataset heeft geen correctie voor marktontwikkelingen plaatsgevonden. Voor wat betreft de veilinguitkomsten wordt aangenomen dat de invloed van de markt daar reeds in verwerkt is. Deze veilinguitkomsten worden getoetst aan de hand van de getaxeerde marktwaarde, tenzij anders vermeld.

### 5.5.1 Gegevens veilingpand

De geselecteerde onderzoeksgroep bestaat uit veilingtransacties van woningen in de periode 2010-2016 die zijn afgehandeld door Van Grafhorst notarissen. De database bevat feitelijke gegevens over woning zoals adres, postcode en woonplaats. In de dataset is een onderverdeling gemaakt tussen recreatiewoningen, appartementen (portiek-, galerij-, beneden- en bovenwoning) en volle eigendom (tussen-, hoek- en vrijstaande woning). De gegevens uit de notariële dossiers komen voort uit het Kadaster en het daaraan gekoppelde BAG register (Basisregistratie Adressen en Gebouwen), het BRP register (Basisregistratie Personen) en de gemeentelijke registers.

### 5.5.2 Taxatierapporten

De data van de taxatiewaardes zijn afkomstig uit de door de executant aangeleverde taxatierapporten. Deze taxatierapporten zijn opgesteld door verschillende taxateurs. De taxatiemethodes en waardedefinities zijn de afgelopen jaren aan verandering onderhevig geweest. Een overzicht van de verschillende taxatiewaardes volgt hieronder:

- Marktwaarde: de marktwaarde betreft volgens de International Valuation Standards (Surveyors, 2013): *“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”*. In dit rapport zullen wij deze definitie van het begrip marktwaarde hanteren, waarbij de woning vrij van huur en gebruik zal worden opgeleverd.
- Executiewaarde: het begrip executiewaarde wordt in de taxatiepraktijk niet meer gebruikt. Men spreekt nu van vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling, onder de aanname dat de woning vrij van huur en gebruik wordt opgeleverd.
- Marktwaarde verhuurde staat: dit betreft de marktwaarde onder bezwaring van huur.
- Executiewaarde verhuurde staat: dit betreft de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling onder bezwaring van huur en of gebruik door derden.
- Gedwongen verkoopwaarde: de waarde die bij reguliere onderhandse verkoop binnen een beperkte termijn verkocht moet worden, onder de aanname dat de woning vrij van huur en gebruik wordt verkocht. Deze definitie is komen te vervallen en daarvoor is in de plaats gekomen:
- 3 maandswaarde: dit betreft een verduidelijking van de gedwongen verkoopwaarde. Hierbij gaat men uit van de vermoedelijke verkoopwaarde van de woning onder beperking van een verkoop binnen drie maanden, vrij van huur en gebruik. In dit onderzoek zullen de gedwongen verkoopwaarde en de 3 maandswaarde gelijk worden beschouwd.
- WOZ-waarde: dit is een door de gemeente vastgestelde waarde waarbij voormelde marktwaarde uitgangspunt is. De waarde wordt modelmatig vastgesteld aan de hand van recente transacties van soortgelijke woningen, dit wordt ook wel: *“een systematische vergelijking met woningen waarvan een verkoopprijs beschikbaar is.”*, genoemd. Op basis van deze verkoopcijfers en kenmerken wordt van de woningen de waarde vastgesteld.



De opnamedatum (waardepeildatum) van de taxaties is opgenomen in de data. Taxatiewaardes zullen, naarmate de periode tussen waardepeildatum en de veiling groter wordt, onnauwkeuriger zijn onder andere vanwege marktontwikkelingen. Taxatierapporten zijn subjectieve waardeoordelen die onderhevig zijn aan verschillende invloeden, zoals smoothing en lagging (zie kader). Er is in dit onderzoek niet gecorrigeerd voor voormelde ontwikkelingen.

#### *Smoothing & Lagging*

Taxateurs gebruiken doorgaans gegevens van transacties/taxaties uit het verleden waardoor marktontwikkelingen vertraagd (lagging) en vervlakt (smoothing) worden verwerkt in de taxaties.

### **5.5.3 Bedingen**

Per transactie is aangegeven of de in § 4.1 genoemde variabelen zijn geëffectueerd. Deze informatie is geëxtraheerd uit de notariële dossiers en het veilingstelsel van de NIIV en zal als basis dienen voor het testen van de verschillende hypothesen.

### **5.5.4 Veilingkosten**

De kosten voor een veiling kunnen erg verschillen en maken deel uit van de totale investering van een veilingkoper. Het corrigeren van de veilingopbrengst met de veilingkosten kan een beter beeld geven van de totale investering.

De inzetpremie zal in de gevallen dat het voor rekening van de koper komt ook vallen onder veilingkosten. In de berekening van de totale veilingkosten zal daar rekening mee gehouden worden.

### **5.5.5 Veilingopbrengst**

De uiteindelijke veilingopbrengst is de koopsom van het veilingpand, exclusief kosten en overdrachtsbelasting. In de dataset is de koopsom onderverdeeld in de volgende categorieën:

- inzetsom;
- afslagsom;
- opbrengst na onderhandse verkoop.

## **5.6 Conclusie**

Dit hoofdstuk stond in het teken van de onderzoekstechnieken. Het onderzoek betreft een toetsend onderzoek en heeft een kwantitatief, empirisch karakter, met kwalitatieve elementen. Door middel van operationalisatie zijn de variabelen omgevormd tot meetbare gegevens. De onafhankelijke variabelen zijn als dummy variabelen verwerkt in meervoudige regressieanalyses om de invloed van deze variabelen op de veilingopbrengst te onderzoeken. Dit geschiedt aan de hand van het verwerpen dan wel aannemen van de hypothesen.

Tot slot is de dataset uitvoerig besproken. De data zijn afkomstig uit de notariële dossiers van Van Grafhorst notarissen en bestaat uit gegevens van 164 veilingtransacties van woningen in de regio Utrecht – Gooi over de periode 2010-2016. Aan de hand van eigen waarnemingen en deskresearch is de dataset opgebouwd. De betrouwbaarheid van de gegevens is gewaarborgd doordat de data handmatig zijn verwerkt in de database en vervolgens middels steekproeven is gecontroleerd op de juistheid van de gegevens. Om de validiteit te waarborgen is gebruikt gemaakt van een zo groot mogelijke steekproef, namelijk de gehele transactie database van Van Grafhorst notarissen.



## 6. Data-analyse

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in hoofdstuk 4 gestelde hypothesen getoetst, waarbij uiteen wordt gezet hoe de verzamelde data statistisch zijn geanalyseerd.

De volgende hypothesen zijn in hoofdstuk 4 besproken:

- *Hypothese 1: de individuele variabelen oefenen invloed uit op het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst.*
- *Hypothese 2: in een meervoudig regressiemodel neemt de verklarende kracht (R-square) van de variabelen meer dan evenredig toe in vergelijking met een enkelvoudig regressiemodel.*
- *Hypothese 3: het effect van de onafhankelijke variabelen neemt significant toe in geval van toename van de waarde van het pand, waarbij meting plaatsvindt binnen de betreffende waardecategorieën.*
- *Hypothese 4: de Wetswijziging heeft een positief effect gehad op de veilingopbrengsten.*

Deze hypothesen worden in § 6.2 tot en met § 6.5 getoetst. Het hoofdstuk zal worden afgesloten met een conclusie (§ 6.6).

Bij de uitwerking van de hypothesen is gebruik gemaakt van een gegeneerde variabele. Deze variabele bestaat uit het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst ('**vers\_ex\_veil**'). Deze variabele zal fungeren als de afhankelijke variabele in de regressieanalyses tenzij anders vermeld. Aan de hand van een positieve dan wel negatieve afwijking van het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst zal de invloed op de veilingopbrengst worden aangetoond.

Inleidend volgen een paar parameters uit de database:

variabele	N (observaties)	gemiddelde	standaard dev.
Gemiddelde veilingopbrengst	166	€ 200.473,70	154.766,90
Gemiddelde executiewaarde	137	€ 178.782,30	148.957,50
Gemiddelde marktwaarde	148	€ 240.050,70	217.195,00
Gemiddelde absolute verschil executiewaarde - veilingopbrengst	137	-€ 20.424,49	644,70
Gemiddelde absolute verschil marktwaarde - veilingopbrengst	148	€ 38.863,99	946,31
Gemiddelde procentuele verschil executiewaarde - veilingopbrengst	137	25,07%	0,8926561
Gemiddelde procentuele verschil marktwaarde - veilingopbrengst	148	10,92%	0,2036769

Tabel 6.1 Kengetallen database.

Uit tabel 6.1 blijkt dat er 166 veilingtransacties zijn waarvan er van 148 de marktwaarde bekend is en van 137 de executiewaarde. Het gemiddelde absolute verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst is - € 20.424,49. Ter verduidelijking: de gemiddelde veilingopbrengst ligt € 20.424,49 hoger dan de gemiddelde getaxeerde executiewaarde. Bij het gemiddelde absolute verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst ligt de gemiddelde veilingopbrengst € 38.863,99 lager dan de getaxeerde marktwaarde. Dit is van belang bij de eventuele positieve dan wel negatieve parameters in de hierna omschreven regressieanalyses.

## 6.2 Effect individuele variabelen op veilingopbrengst

In deze paragraaf volgen verschillende regressieanalyses. Aan de hand van deze regressieanalyses kan worden onderzocht of de gestelde Hypothese 1 verworpen of aangenomen kan worden.

### 6.2.1 Uitwerking Hypothese 1

*Hypothese 1: de individuele variabelen oefenen invloed uit op het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst.*

#### Beschrijvende statistiek

De invloed van de individuele onafhankelijke variabele op de afhankelijke variabele wordt getoetst door middel van vijf afzonderlijke regressieanalyses. In deze regressieanalyses wordt de afhankelijke variabele (vers\_ex\_veil) getoetst aan de hand van de individuele onafhankelijke variabelen.

Hieronder volgt een overzicht van de parameters van de individuele regressieanalyses.

Variabele	Coëfficiënt	R-square	P-waarde
Verhuurd veilen	25899.81	0,0370	0,0243
Huurbeding inroepen	*-17812,35	0,0154	0,1483
B & O inroepen	8456,47	0,003	0.5275
Ontruimen onderpand	-4261,36	0,0015	0,7326
Bezichtiging	-9201,99	0,0046	0,4322

Tabel 6.2.1 Invloed per individuele onafhankelijke variabele op de afhankelijke variabele.

*\*De rode parameters zijn insignificant.*

Aan de uitkomsten van de regressieanalyses is te zien dat de variabele ‘verhuurd veilen’ een (positieve) coëfficiënt van 25.899,81 heeft. Een positieve richtingscoëfficiënt duidt er in deze op dat het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst kleiner wordt. Met andere woorden de veilingopbrengst zal gemiddeld € 25.899,81 lager zijn wanneer deze variabele geëffectueerd is, oftewel het pand verhuurd ter veiling wordt gebracht. Het verhuurd ter veiling brengen van een pand heeft derhalve een negatief effect op de veilingopbrengst.

Ter illustratie, het betreft een afname in het verschil tussen de veilingopbrengst en de executiewaarde. Het verschil is in onze database een negatief verschil (- € 20.424,49) maar in de praktijk is dit positief te noemen aangezien de gemiddelde veilingopbrengst een bedrag van € 20.424,49 hoger is dan de gemiddelde executiewaarde. Bij het verhuurd veilen zal de gemiddelde absolute prijsdaling € 25.899,81 betreffen. De gemiddelde procentuele afslag op de gemiddelde veilingopbrengst is dan 12.92%

De variabele ‘huurbeding inroepen’ heeft in tegenstelling tot de variabele ‘verhuurd veilen’ een negatieve richtingscoëfficiënt. Indien significant getest zou de effectuering van deze variabele ervoor zorgen dat het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst groter wordt, met als resultaat dat de veilingopbrengst stijgt ten opzicht van de executiewaarde. De uitkomsten voor wat betreft deze regressieanalyse zijn insignificant (p-waarde van 0,143). Hoewel de verwachting is dat het inroepen van het huurbeding een (positief) effect heeft op de veilingopbrengst, toont dit onderzoek geen significante invloed aan op het verschil tussen de veilingopbrengst en de executiewaarde. Een dergelijke interpretatie geldt ook voor de overige insignificant getoetste onafhankelijke variabelen.



Welke invloed hebben de onafhankelijke variabelen precies op de veilingopbrengst? Zoals vermeld in § 5.2 wordt dit aangetoond aan de hand van R-square-waarde. De R-square-waarde geeft de verklaringswaarde van de onafhankelijke variabelen weer voor wat betreft de variantie in het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst. In onderhavig geval verklaart de variabele 'huurbeding inroepen' 1,54 % (R-square van 0,0154) en de variabele 'verhuurd veilen' 3,70% (R-square van 0,0370) van de variantie in het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst. De R-square-waardes zijn vrij laag en derhalve kan gesteld worden dat de individuele onafhankelijke variabelen een kleine verklarende waarde hebben voor de variantie in het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst.

#### *Toetsing Hypothese 1 en beantwoording deelvraag 3*

Op grond van de besproken resultaten van de regressieanalyses kan gesteld worden dat er een onafhankelijke variabele is die wel degelijk invloed uitoefent op de veilingopbrengst. De invloed van de onafhankelijke variabele 'verhuurd veilen' is statistisch significant aangetoond. Op grond van de bevindingen dat de variabele 'verhuurd veilen' negatieve invloed uitoefent op de veilingopbrengst waardoor het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst groter wordt, kan de Hypothese 1: *"De individuele variabelen oefenen invloed uit op het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst."*, deels worden aangenomen. Uit de regressieanalyse blijkt namelijk dat het verhuurd ter veiling brengen een significant aangetoond negatief effect heeft op de veilingopbrengst. De hypothese is deels aangenomen omdat de overige resultaten voor wat betreft de andere onafhankelijke variabelen insignificant zijn. Een eventuele invloed van deze individuele variabelen is niet aangetoond.

Naast het (deels) aannemen van Hypothese 1 kan ook deelvraag 3: *"Wat is de invloed van de specifieke variabelen in het executietraject op de veilingopbrengst?"*, deels worden beantwoord. De invloed van de variabele 'verhuurd veilen' is als enige variabele significant getest. Het verhuurd veilen heeft een negatieve invloed van gemiddeld € 25.899,81 op de veilingopbrengst. De andere onafhankelijke variabelen zijn zoals vermeld insignificant.

#### *Conclusie*

De individuele onafhankelijke variabele 'verhuurd veilen' oefent invloed uit op de hoogte van de veilingopbrengst. Deze invloed is statistisch significant getoetst bij de variabele 'verhuurd veilen'. De gemeten (negatieve) afwijking op het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst bij het verhuurd veilen bedraagt € 25.899,81 wat een gemiddelde procentuele afslag op de veilingopbrengst inhoudt van 12.92%. Uit dit onderzoek blijkt niet dat de andere onafhankelijke variabelen individueel invloed uitoefenen op de veilingopbrengst. De parameters uit de regressie van de overige individueel getoetste onafhankelijke variabelen zijn insignificant.

De verklaringswaarde (de R-square-waarde) voor wat betreft de variantie in het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst van de onafhankelijke variabelen is erg laag te noemen. De variabele 'huurbeding inroepen' heeft een verklarende waarde van 1,54 % (R-square van 0,0154) en de variabele 'verhuurd veilen' 3,70% (R-square van 0,0370). Op grond hiervan kan gesteld worden dat de individuele onafhankelijke variabelen een kleine verklarende waarde hebben voor de variantie in het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst.

In de volgende paragraaf zal verder worden gegaan op deze invloed door middel van het gezamenlijk betrekken van de variabelen om zo de samenhang tussen deze variabelen aan te tonen.

## 6.3 Effect gecombineerde variabelen

Uit de vorige paragraaf blijkt een procentuele afslag van 12,92% bij effectuering van de individuele variabelen ‘verhuurd veilen’. In de praktijk zullen de andere variabelen ook invloed uitoefenen op de veilingopbrengst. Aan de hand van een meervoudige regressieanalyse zal de invloed van de gezamenlijke variabelen worden onderzocht en zal Hypothese 2 verworpen of aangenomen worden.

### 6.3.1 Uitwerking Hypothese 2

*Hypothese 2: In een meervoudig regressiemodel neemt de verklarende kracht (R-square) van de variabelen meer dan evenredig toe in vergelijking met een enkelvoudig regressiemodel.*

#### Beschrijvende statistiek

Aan de hand van genoemde afhankelijke variabele *vers\_ex\_veil* is een meervoudige regressieanalyse gedaan waarin alle onafhankelijke variabelen zijn betrokken. Deze regressieanalyse geeft een beeld van de invloed van de gecombineerde onafhankelijke variabelen op de afhankelijke variabele.

Hieronder volgen de resultaten van de regressieanalyse:

Meervoudige regressie	Waarde	
R-square	0,1743	
P-waarde	0,0001	
N	137	
Variabele	Coëfficiënt	P-waarde
Verhuurd veilen	66.205,50	0,000
Huurbeding inroepen	-70.009,29	0,000
Ontruimen onderpand	29.910,55*	0,146
B & O inroepen	-5.736,31	0,790
Bezichtiging	-15.124,95	0,315

Tabel 6.3.1 Meervoudige regressieanalyse gecombineerde variabelen.

\*De rode parameters zijn niet significant.

Van de 166 veilingtransacties zijn er 137 die betrokken zijn in deze regressieanalyse. Van 29 veilingtransacties is de executiewaarde niet bekend. Deze transacties zijn derhalve niet betrokken in de regressieanalyse. Uit de regressieanalyse blijkt een p-waarde van 0,0001. Deze waarde houdt in dat dit model een statistisch significante relatie tussen de onafhankelijke variabelen en de afhankelijke variabele weergeeft. Dit zou niet het geval zijn als de P-waarde groter dan 0,05 is.

Voorts blijkt uit deze meervoudige regressieanalyse dat er een R-square-waarde is van 0,1743. Zoals voormeld geeft de R-square de zogeheten ‘verklaarde variantie’ weer. In onderhavig geval verklaren de onafhankelijke variabelen 17,43% van de variantie in het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst. Ondanks dat dit een relatief lage verklarende waarde betreft is het opvallend dat het meervoudig regressiemodel een grotere verklarende waarde heeft dan de enkelvoudige regressiemodellen. Het lijkt erop dat de variabelen elkaar onderling versterken. Een verklaring hiervoor kan worden gezocht in het feit dat de effectuering van de variabelen de juridische status van de veilingpanden zodanig verbetert, dat dit cumulatief doorwerkt in de veilingopbrengst.

Uit tabel 6.3.1 blijkt dat de variabele ‘verhuurd veilen’ een positieve coëfficiënt heeft. Zoals in § 6.1 vermeld geeft dit aan dat het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst kleiner wordt wat een negatieve ontwikkeling van de veilingopbrengst weergeeft. In onderhavig geval een prijsafslag van € 66.205,50. Omgerekend een gemiddelde procentuele afslag op de veilingopbrengst van 33,02%. Wat opvalt is dat de richtingscoëfficiënt van variabele ‘verhuurd veilen’ (66.205,50) in combinatie met de overige onafhankelijke variabelen een veel grotere richtingscoëfficiënt heeft dan wanneer deze individueel (25.899,81) getoetst is (zie tabel 6.1.1). Deze toename van de invloed wekt de indruk dat de onafhankelijke variabelen met elkaar correleren. Om deze correlatie verder in beeld te krijgen is er een correlatietest gedaan. De uitkomsten hiervan volgen in onderstaande correlatiematrix.

Correlatiematrix	Verhuurd	Huurbeding	Beheer- en ontruimingsbeding	Ontruiming	Bezichtigingen
Verhuurd	1,0000	-	-	-	-
Huurbeding	0,6824	1,0000	-	-	-
Beheer-en ontruimingsbeding	0,1096	0,1999	1,0000	-	-
Ontruiming	0,0240	0,1529	0,7918	1,0000	-
Bezichtigingen	-0,1004	-0,0233	0,5339	0,6263	1,0000

Tabel 6.3.2. Correlatiematrix

De maten waarin de correlatie wordt aangetoond is de correlatiecoëfficiënt. Deze kan een waarde aannemen van +1 tot -1. Waarbij 0 geen correlatie inhoudt, +1 een perfect positieve correlatie en -1 een perfect negatieve correlatie. Uit de correlatiematrix blijkt dat er een aantal variabelen sterke correlatie vertonen, andere wat minder of zelfs negatieve correlatie. De variabelen ‘beheer- en ontruimingsbeding inroepen’ en ‘ontruimen onderpand’ hebben een sterk positieve correlatie gezien de hoge correlatiecoëfficiënt (0,7918). Ook de variabelen ‘verhuurd veilen’ en ‘huurbeding inroepen’ zijn sterk gecorreleerd. Dat de variabele ‘verhuurd veilen’ in voormelde regressie een hogere richtingscoëfficiënt heeft kan worden verklaard door de samenhang van de variabele ‘verhuurd veilen’ met de andere variabelen. Door deze samenhang is de richtingscoëfficiënt van de variabelen, en daarmee de invloed op de veilingopbrengst, groter.

De variabele ‘huurbeding inroepen’ heeft, geheel in lijn der (onderzoeks)verwachtingen en in tegenstelling tot de variabele ‘verhuurd veilen’, een negatief richtingscoëfficiënt. Dit houdt een prijsopslag van € 70.009,29 in, een procentuele opslag van 34,92%.

De resultaten voor wat betreft de variabele ‘B & O inroepen’, de variabele ‘ontruimen onderpand’ en de variabele ‘bezichtigingen’ zijn insignificant aangezien de P-waarden boven de 0,05 uitkomen. De invloed van deze onafhankelijke variabelen is in dit onderzoek derhalve niet aangetoond.

#### *Toetsing Hypothese 2 en beantwoording deelvraag 4*

Aan de hand van de resultaten - waaruit blijkt dat het gezamenlijk effectueren van de variabelen leidt tot een grotere verklarende waarde (R-square-waarde) dan bij de individuele variabelen - kan Hypothese 2: *“In een meervoudig regressiemodel neemt de verklarende kracht (R-square) van de variabelen meer dan evenredig toe in vergelijking met een enkelvoudig regressiemodel.”*, worden aangenomen.





Ten slotte is deelvraag 4: *“Is er samenhang te ontdekken tussen de onafhankelijke variabelen in het executietraject?”*, bevestigend beantwoord. De samenhang is aangetoond aangezien de statistisch significant resultaten weergeven dat de invloed (coëfficiënt) van de gezamenlijk geëffectueerde onafhankelijke variabele meer dan evenredig toeneemt in vergelijking met de gecumuleerde invloed (coëfficiënten) van de individuele onafhankelijke variabelen.

### **Conclusie**

Door middel van regressieanalyses is aangetoond dat de variabele ‘verhuurd ter veiling brengen’ en de variabele ‘inroepen van het huurbeding’ significant invloed uitoefenen op de hoogte van de veilingopbrengst. Het verhuurd veilen zorgt voor een gemiddelde procentuele afslag van 33,02% en het inroepen van het huurbeding een gemiddelde procentuele opslag van 34,92% op de gemiddelde veilingopbrengst.

De verklarende waarde (R-square-waarde) van de onafhankelijke variabelen voor wat betreft de variantie in het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst is 17,43 %. In het meervoudige regressiemodel hebben de gezamenlijk geëffectueerde variabelen een meer dan evenredig grotere verklarende waarde dan de gecumuleerde verklarende waarden uit de enkelvoudige regressiemodellen. Dit duidt erop dat de variabelen elkaar onderling versterken.

Uit de correlatiematrix is gebleken dat er een aantal variabelen sterke correlatie vertonen, andere wat minder. De variabelen ‘beheer- en ontruimingsbeding inroepen’ en ‘ontruimen onderpand’ hebben een sterk positieve correlatie gezien de hoge correlatiecoëfficiënt (0,7918). Ook de variabelen ‘verhuurd veilen’ en ‘huurbeding inroepen’ zijn sterk gecorreleerd (0,6824). Dat de variabele ‘verhuurd veilen’ in voormelde regressie een hogere richtingscoëfficiënt heeft ten opzichte van de regressieanalyses van de individuele variabelen kan worden verklaard door de samenhang van de variabele ‘verhuurd veilen’ met de andere variabelen. Door deze samenhang is de richtingscoëfficiënt van de variabelen, en daarmee de invloed op de veilingopbrengst, groter.

De resultaten van de regressieanalyse voor wat betreft de variabele ‘beheer- en ontruimingsbeding inroepen’, de variabele ‘bezichtigingen’ en de variabele ‘ontruimen onderpand’ zijn insignificant. De invloed van deze variabelen is in dit onderzoek derhalve niet aangetoond.

## **6.4. Effect per waardecategorie**

In deze paragraaf wordt de invloed van de variabelen binnen de bepaalde waardecategorie bekeken en wordt op grond daarvan Hypothese 3 getoetst.

### **6.4.1 Uitwerking Hypothese 3**

*Hypothese 3: “Het effect van de onafhankelijke variabelen neemt significant toe in geval van toename van de waarde van het pand, waarbij meting plaatsvindt binnen de betreffende waardecategorieën.”*

#### **Beschrijvende statistiek**

Voor toetsing van Hypothese 3 is de dataset ingedeeld in drie waardecategorieën. Bij de indeling is uitgegaan van de executiewaarde. De indeling is als volgt:

1. Waardecategorie (1) tot en met € 124.999;
2. Waardecategorie (2) van € 125.000 tot en met € 249.999;
3. Waardecategorie (3) vanaf € 250.000 en hoger.



Vervolgens is per waardecategorie de gemiddelde veilingopbrengst, de gemiddelde afwijking tussen de getaxeerde executiewaarde en veilingopbrengst en de gemiddelde afwijking tussen de marktwaarde en de veilingopbrengst berekend, zie tabel 6.4.1:

waardecategorie	N	gem. veilingopbrengst	gem. afwijking executiewaarde	gem. afwijking marktwaarde
€ 0 - € 124.999	52	€ 88.674,04	-€ 25.231,10	€ 8.556,40
€ 125.000 - € 249.999	64	€ 161.318,40	-€ 19.165,89	€ 25.246,16
€ 250.000 – en hoger	21	€ 455.131,00	-€ 12.358,14	€ 112.619,10

Tabel 6.4.1. Gemiddelde veilingopbrengst per categorie, gemiddelde afwijking veilingopbrengst executiewaarde en marktwaarde per categorie.

Opvallend is dat de afwijking ten opzichte van de executiewaarde afneemt bij de hogere waardecategorieën terwijl de afwijking ten opzichte van de marktwaarde juist exponentieel toeneemt. Een verklaring daarvoor kan zijn dat de executiewaarden in het hogere segment secuurder worden vastgesteld. Een jammerlijk maar vaststaand feit is dat de afslag op de marktwaarde naarmate de waarde van het pand stijgt, sterk toeneemt.

Om de invloed van de variabelen per waardecategorie aan te tonen zijn meervoudige regressieanalyses gedaan waarbij de database is opgedeeld in de verschillende categorieën. Hierbij fungeert het gemiddelde verschil tussen de veilingopbrengst en de executiewaarde als afhankelijke variabele (vers\_ex\_veil). De resultaten zijn verwerkt in tabel 6.4.2:

Categorie	Cat. 1		Cat. 2		Cat. 3	
	afwijking	sig.	afwijking	sig.	afwijking	sig.
Verhuurd veilen	1.705,39	0,883	29.174,15	0,031	180.061,30	0,023
Huurbeding inroepen	3.773,84	0,767	-32.571,62	0,026	-171.902,30	0,033
Ontruimen onderpand	6.948,92	0,720	-18.199,73	0,341	8.276,15	0,938
B & O inroepen	-10.032,70	0,471	27917,85	0,140	47.200,77	0,712
Bezichtigingen	-9.628,38	0,550	-8.965,29	0,448	-15.899,54	0,837

Tabel 6.4.2. Meervoudige regressieanalyse gecombineerde variabelen per categorie.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er in categorie 1 geen significant verschil is tussen de veilingopbrengst en de getaxeerde executiewaarde. Deze insignificante resultaten zijn niet verder betrokken in de analyse.



Aan de hand van de gegevens uit de regressie is per variabele berekend hoeveel de gemiddelde procentuele af-/opslag op de gecategoriseerde gemiddelde veilingopbrengst bedraagt.

Cat.	Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
<b>Variabele</b>	gem % af- /opslag*	gem % af-/opslag	gem. % af-/opslag
Verhuurd veilen	insignificant	-18,08%	-39,56%
Huurbeding inroepen	insignificant	20,19%	37,77%
Ontruimen onderpand	insignificant	insignificant	insignificant
B & O inroepen	insignificant	insignificant	insignificant

Tabel 6.4.3 Gemiddelde procentuele af-/opslag veilingopbrengst per categorie.

\* Gem. % af-/opslag= de gemiddelde af-/opslag op de veilingopbrengst per effectuering van de betreffende variabele.

\*\* Gem. af-/opslag= gemiddelde absolute verschil tussen executiewaarde en veilingopbrengst en is berekend als volgt:  
gem. % afwijking x gem. afwijking executiewaarde.

De invloed van de variabelen 'verhuurd veilen' en de variabele 'huurbeding inroepen' zijn zowel in categorie 2 als in categorie 3 significant getoetst. De R-square-waarde voor categorie 2 is 0,1242 en de R-square-waarde voor categorie 3 is 0,4447. De R-square-waarde in categorie 2 geeft weer dat 12,42% van de variantie in het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst wordt verklaard door de invloed van de onafhankelijke variabelen die zijn betrokken in de regressieanalyse. Voor categorie 3 is dat 44,47%. Statistisch is dit een hoge verklaringswaarde.

Aan de hand van de afwijking van het gemiddelde verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst - zoals vermeld in tabel 6.4.2. - is berekend wat de procentuele af-/opslag op de veilingopbrengst is. De invloed van de variabele 'verhuurd veilen' heeft een gemiddelde procentuele afslag op de veilingopbrengst van 18,08% in categorie 2 en een afslag van 39,56% in categorie 3. In absolute getallen houdt dit in dat bij het verhuurd veilen het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst gemiddeld € 29.174,15 (categorie 2) respectievelijk € 180.061,30 (categorie 3) lager is.

De gemiddelde procentuele opslag van de variabele 'huurbeding inroepen' betreft 20,19% in categorie 2 en 37,77% in categorie 3. In absolute cijfers houdt dit in dat bij effectuering van de variabele 'huurbeding inroepen' de veilingopbrengst € 32.571,62 (categorie 2) respectievelijk € 171.902,30 (categorie 3) hoger is.

Het effect van de variabelen is in de hoogste prijs categorie het grootst. Bij de hoogste prijsklasse van de veilingobjecten dient de executant derhalve zorgvuldig om te gaan bij de beslissingen omtrent het effectueren van de variabelen. De belangen zijn bij deze categorie het grootst aangezien een verkeerde beslissing omtrent het niet inroepen van het huurbeding - of het niet verkrijgen van het verlot voor het inroepen van het huurbeding - kan leiden tot enorme verliezen.

Opvallend, maar wellicht ook in lijn der verwachtingen, is dat de negatieve invloed op de veilingopbrengst van de variabele 'verhuurd veilen' grotendeels kan worden geneutraliseerd door middel van het inroepen van het huurbeding. Dit kan worden verklaard door de verbetering van de (rechts)zekerheid dat er geen (on)bekende huurder/gebruikers in het pand verblijven. Het inroepen



van het huurbeding zorgt er derhalve voor dat de negatieve invloeden die verhuur heeft op de veilingpanden in categorie 2 geheel en in categorie 3 grotendeels tenietgaat.

Als laatste is er onderzocht of er een significant verschil is tussen de categorieën. Dit is onderzocht doormiddel van een regressieanalyse waarbij de data zijn onderverdeeld in de drie categorieën om zodoende het absolute verschil hiertussen aan te tonen. De resultaten uit de regressie zijn insignificant. Het verschil tussen deze categorieën onderling is in dit onderzoek derhalve niet aangetoond.

### Toetsing Hypothese 3

Uit vorenstaande analyse blijkt dat de invloed bij stijging van de waarde van de veilingpanden in positieve zin toeneemt bij het effectueren van de variabele ‘huurbeding inroepen’. De invloed bij het effectueren van de variabele ‘verhuurd veilen’ neem ook procentueel toe, echter ditmaal in negatieve zin. Duidelijk is dat er wel een verschil gemeten is in de invloed per waardecategorie. Hypothese 3: *“Het effect van de onafhankelijke variabelen neemt significant toe in geval van toename van de waarde van het pand, waarbij meting plaatsvindt binnen de betreffende waardecategorieën.”*, is aangenomen aangezien zowel het absolute als het relatieve verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst significant groter is aangetoond bij de variabelen ‘verhuurd veilen’ en ‘huurbeding inroepen’ naarmate de waarde stijgt.

### Conclusie

In deze paragraaf is aangetoond in welke mate de onafhankelijke variabelen invloed uitoefenen per waardecategorie. Categorie 1 en de variabelen ‘beheer- en ontruimingsbeding inroepen’, ‘bezoeken’ en het ‘ontruimen onderpand’ komen als insignificant uit de meervoudige regressieanalyse en zijn derhalve niet meegenomen in de analyse van de parameters. Een overzicht van de significant geteste parameters volgen hieronder:

Categorie	Categorie 2 € 125.000 - € 249.999		Categorie 3 € 250.000 – en hoger	
	gem. % af- /opslag *	gem. af-/opslag	gem. % af- /opslag	gem. af-/opslag
Verhuurd veilen	-18,08%	-€ 29.174,15	-39,56%	-€ 180.061,30
Huurbeding inroepen	20,19%	€ 32.571,62	37,77%	€ 171.902,30

Tabel 6.4.4 \* gemiddelde af-/opslag op de veilingopbrengst.

De invloed van de variabelen ‘verhuurd veilen’ en ‘huurbeding inroepen’ is in de hoogste categorie verreweg het grootst. Het is van belang dat de executanten zorgvuldig omgaan met de beslissingen omtrent het effectueren van de variabele. Een verkeerde beslissing in deze kan leiden tot enorm waardeverlies op de veiling.

De negatieve invloed die de variabele ‘verhuurd veilen’ op de veilingopbrengst uitoefent wordt bijna geheel geneutraliseerd wanneer de variabele ‘huurbeding inroepen’ wordt geëffectueerd. Gesteld kan worden dat het inroepen van het huurbeding de negatieve invloeden die verhuur heeft op de veilingpanden grotendeels opheft. In de praktijk kunnen problemen ontstaan wanneer de voorzieningenrechter om voor hem/haar moverende redenen het verlot voor het inroepen van het huurbeding niet verleent.

## 6.5 Effect Wetswijziging

Inleidend volgt een overzicht van de gemiddelde procentuele verschillen van taxatiewaarden en de WOZ-waarde ten opzichte van de gegenereerde veilingopbrengst.

Jaar	EX-VO	MW-VO	WOZ-VO
2010	7,86%	20,78%	27,53%
2011	4,78%	22,06%	30,48%
2012	-3,64%	16,24%	28,31%
2013	11,31%	32,20%	40,59%
2014	-14,05%	14,59%	29,00%
2015 (oud*)	-17,35%	13,15%	18,31%
2015 (nieuw**)	-17,19%	4,98%	13,66%
2016	-25,11%	-4,78%	0,01%

EX-VO % verschil executiewaarde - veilingopbrengst

MW-VO % verschil getaxeerde marktwaarde - veilingopbrengst

WOZ-VO % verschil WOZ-waarde - veilingopbrengst

\* geveild in 2015 onder oud regime

\*\* geveild in 2015 onder nieuw regime

Wat opvalt is dat er een algemene dalende lijn in de gemiddelde procentuele afslag waarneembaar is met uitzondering van het jaar 2013. De uitkomsten voor wat betreft het jaar 2013 zijn niet representatief te noemen omdat deze cijfers zijn gebaseerd op slechts vijf veilingtransacties, terwijl de andere jaren gebaseerd zijn op een veelvoud daarvan. De dalende lijn houdt in dat het verschil tussen de getaxeerde waarden en de veilingopbrengst steeds kleiner wordt en op een gegeven moment zelfs negatief, wat op haar beurt weer inhoudt dat de veilingopbrengst de getaxeerde waarde overstijgt. Op grond van deze uitkomsten kan men zeggen dat de veiling in de regio Utrecht-Gooi zich in de loop der jaren positief heeft ontwikkeld. Gesteld kan worden dat de veilingopbrengsten in deze regio sterk zijn geoptimaliseerd. Waar Brounen & de Jong-Tennekes (Brounen & de Jong-Tennekes, 2012) nog spraken van een gemiddelde afslag van 34% in de jaren 2006-2011 ziet men in de regio Utrecht een gemiddelde afslag van 23% in de periode 2010-2016 (21% indien het jaar 2013 wordt uitgesloten), waarbij in het jaar 2016 de gemiddelde opbrengst zelfs boven de getaxeerde marktwaarde uitkomt. Maar heeft de Wetswijziging invloed gehad op de optimalisatie van de veilingopbrengsten?

Om een antwoord te geven of de veilingopbrengsten na de Wetswijziging zijn geoptimaliseerd is de volgende hypothese gesteld:

### 6.5.1 Uitwerking Hypothese 4

*Hypothese 4: "De Wetswijziging heeft een positief effect gehad op de veilingopbrengsten."*

#### *Beschrijvende statistiek*

Voor het toetsen van Hypothese 4 is er een verdeling gemaakt tussen de veilingtransacties van vóór de Wetswijziging en veilingtransacties ná de Wetswijziging. Aan de hand van deze verdeling zijn er variabelen gemaakt die (1) het verschil tussen de veilingopbrengst en de executiewaarde en (2) het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde weergeven. Om te toetsen of deze variabelen

significant van elkaar verschillen zijn er t-tests gedaan. Een t-test geeft weer of twee variabelen significant van elkaar verschillen. De uitkomsten van deze tests volgen hieronder:

Two sample t-test	Vershil executiewaarde - veilingopbrengst	Vershil marktwaarde - veilingopbrengst
N	137	148
P-waarde	0,0000	0,0002
t-waarde	4,3665	3,7988
Gem. voor Wetswijziging	€ 1.918,33	-€ 61.894,07
Gem. na Wetswijziging	€ 48.015,49	-€ 4.123,96

Tabel 6.5.1. Two sample t-tests waarbij de onafhankelijke variabele (Wetswijziging) getoetst wordt (1) ten opzichte van het verschil tussen de *executiewaarde* en de veilingopbrengst en (2) ten opzichte van het verschil tussen de *marktwaarde* en de veilingopbrengst.

De significantie van een t-test bij een significantieniveau van 5% wordt bepaald aan de hand van de t-waarde. De t-waarde dient - bij een significantieniveau van 5% - groter te zijn dan 1,96 of kleiner te zijn dan -1,96. In die gevallen spreekt men van een significant resultaat. De resultaten van beide t-tests zijn significant aangezien de t-waarden boven de 1,96 uitkomen. Dit geeft aan dat de Wetswijziging significant invloed heeft op de veilingopbrengst.

Uit tabel 6.5.1 blijkt dat er 137 veilingtransacties (observaties) zijn waarbij de executiewaarde bekend is. Hiervan vallen er 82 in het oude regime en 55 in het nieuwe regime. Van die 55 veilingtransacties die in het nieuwe regime vallen is er een gemiddelde opslag van de getaxeerde executiewaarde van € 48.015,49. Dit is een sterke toename van veilingopbrengst ten opzichte van vóór de Wetswijziging. De gemiddelde opslag van de executiewaarde was toen slechts € 1.918,33.

Voorts blijkt uit tabel 6.4.1. dat er 148 veilingtransacties zijn waarbij de marktwaarde bekend is. Hiervan vallen er 89 in het oude regime en 59 in het nieuwe regime. Van die 59 veilingtransacties die in het nieuwe regime vallen is er een gemiddelde afslag van de getaxeerde marktwaarde van € 4.123,70. Dit is een afname van de afslag van ruim 93% ten opzichte van de gemiddelde afslag van de marktwaarde bij de veilingtransacties van vóór de Wetswijziging, zijnde € 61.894,07. Opvallend is ook de afname in de standaarddeviatie van 113.735,80 naar 32.062,21, een procentuele afname van 71%. Dit houdt in dat er een kleinere spreiding is van de veilingopbrengsten rond het gemiddelde. Met andere woorden: er zijn minder grote uitschieters in het verschil tussen de veilingopbrengst en de getaxeerde marktwaarde. Om een beeld te krijgen wat deze uitschieters inhouden; dit betreft de panden die ver onder of boven de getaxeerde marktwaarde worden verkocht.

Wat opmerkelijk te noemen is - zoals blijkt uit tabel 6.4.1 - is dat sinds de Wetswijziging de veilingopbrengsten gemiddeld € 48.015,49 boven de getaxeerde executiewaarde uitkomen. Dit is een fors (positief) verschil en hierbij rijst de vraag wat de reden is van deze afwijking. Kan men dit zoeken in de taxatiewaarden? Heeft het moment van taxeren hiermee te maken? Is de gehanteerde berekening van de executiewaarden niet toereikend? Of geldt dit slechts voor de regio Utrecht-Gooi? De taxatierapporten uit de database zijn gemiddeld 201 dagen, ruim 6,5 maanden, oud. Op het moment van taxeren kunnen de taxatiewaarden afwijken van de reële marktwaarde/executiewaarde onder andere vanwege Smoothing & Lagging (zie § 5.5.2) en (macro)economische ontwikkelingen. Deze factoren tezamen met de ouderdom van het taxatierapport kunnen een gedeelte van de gemeten afwijking verklaren, al is een gemiddelde afwijking van ruim € 48.000 wel erg groot te

noemen. Wat ook een opvallend resultaat genoemd kan worden is dat de gemiddelde afwijking tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst bij interne taxaties groter is dan bij externe taxaties, zie tabel 6.5.2.

Taxaties	N	gemiddelde
Intern	80	€ 21.198,64
Extern	51	€ 18.873,14

Tabel 6.5.2. Gemiddelde afwijking interne en externe taxaties op veilingopbrengst.

Dit stemt niet overeen met de besproken literatuur. Bij een interne taxatie zou de taxatiewaarde nauwkeuriger vastgesteld worden aangezien er meer informatie over het pand beschikbaar is. Om de relatie tussen de interne en externe taxaties verder te toetsen is een t-test uitgevoerd. Uit deze test blijkt echter dat er geen significant effect is tussen de variabelen (t- waarde -0,1967). Voor nu gaan wij er maar vanuit dat deze afwijking berust op toeval. Wellicht dat hier nader onderzoek naar gedaan kan worden.

Voor het bepalen van verklarende waarde voor wat betreft de invloed van de Wetswijziging in de variantie in het verschil tussen de gemiddelde executiewaarde en de gemiddelde veilingopbrengst Wetswijziging is een regressieanalyse uitgevoerd. Hierbij treedt het verschil tussen de gemiddelde executiewaarde en de gemiddelde veilingopbrengst als afhankelijke variabele en de Wetswijziging als onafhankelijke variabele op. De uitkomsten treft u hieronder aan:

Meervoudige regressie	Waarde	
R-square	0,1816	
P-waarde	0,0000	
N	137	
Variabele	Coëfficiënt	P-waarde
Wetswijziging	-54.819,15	0,000
Constante	5.584,60	0,420

Tabel 6.5.3. Regressieanalyse Wetswijziging.

Uit deze regressieanalyse blijkt dat de variantie in het verschil tussen de gemiddelde executiewaarde en de gemiddelde veilingopbrengst voor 18,16 % (R-square-waarde van 0,1816) kan worden verklaard door de Wetswijziging.

#### *Toetsing Hypothese 4 en beantwoording deelvraag 5*

Aan de hand van gemelde resultaten kan worden gesteld dat de Wetswijziging een positieve en redelijk grote invloed heeft gehad op de veilingopbrengsten. Hypothese 4: *“De Wetswijziging heeft een positief effect gehad op de veilingopbrengsten”*, is hiermee aangenomen.

Van de variantie in het verschil tussen de veilingopbrengst en de executiewaarde van voor en na de Wetswijziging is 18,16% toe te rekenen aan de Wetswijziging. Deelvraag 5: *“Welke invloed heeft de Wetswijziging op de veilingopbrengst?”*, is op grond van voorgaande beantwoord.

#### *Conclusie*

Na invoering van de Wetswijziging is er bij de onderzochte veilingtransacties een afname geconstateerd in het gemiddelde verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst van ruim 93%, van € 61.894,07 naar € 4.123,70. Ook is de spreiding (standaarddeviatie) van de

veilingopbrengsten rond het gemiddelde met meer dan 71% afgenomen. Deze ontwikkelingen zijn erg positief te noemen in de ogen van de executanten. Sinds de invoering van de Wetswijziging concentreren de veilingopbrengsten zich rond de getaxeerde marktwaarde en de WOZ-waarde. In 2016 liggen de gemiddelde veilingopbrengsten er zelfs enkele procenten boven.

De steeds kleiner wordende afwijking tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst is volgens de regressieanalyse voor 18,16 % te verklaren door de invoering van de Wetswijziging.

## 6.6 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de onderzoeksresultaten gepresenteerd en zijn de vier hypothesen geanalyseerd. In § 6.2 kwam naar voren dat Hypothese 1: *“De individuele variabelen oefenen invloed uit op het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst.”*, op grond van de statistische analyse (deels) is aangenomen. Uit de regressieanalyse blijkt namelijk dat bij het verhuurd ter veiling brengen, een negatief effect heeft op de veilingopbrengst. Hypothese 1 is deels aangenomen omdat de overige resultaten voor wat betreft de andere onafhankelijke variabelen insignificant zijn. Een eventuele invloed van deze individuele variabelen is niet aangetoond en derhalve kan de hypothese voor die variabelen niet getoetst worden.

Aan de hand van deze bevindingen kan ook deelvraag 3: *“Wat is de invloed van de specifieke variabelen in het executietraject op de veilingopbrengst?”*, deels worden beantwoord. De invloed van de variabele ‘verhuurd veilen’ heeft een negatieve invloed van € 25.899,81 op de veilingopbrengst. De parameters van de overige variabelen zijn insignificant waardoor er geen invloed aangetoond is.

Op basis van de bevindingen in § 6.3 is Hypothese 2: *“In een meervoudig regressiemodel neemt de verklarende kracht (R-square) van de variabelen meer dan evenredig toe in vergelijking met een enkelvoudig regressiemodel”*, aangenomen. Er is een meer dan evenredige toename van de invloed van de variabelen geconstateerd in het meervoudige regressiemodel (gezamenlijk geëffectueerde variabelen) ten opzichte van het enkelvoudig regressiemodel (individuele variabelen). De variabelen versterken elkaar onderling. Hiermee is samenhang tussen de variabelen aangetoond en daarmee is deelvraag 4: *“Is er samenhang te ontdekken tussen de onafhankelijke variabelen in het executietraject”*, beantwoord.

Vervolgens is in § 6.4 Hypothese 3: *“Het effect van de onafhankelijke variabelen neemt significant toe in geval van toename van de waarde van het pand, waarbij meting plaatsvindt binnen de betreffende waardecategorieën”*, aangenomen. Het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst is per categorie significant aangetoond bij de variabelen ‘verhuurd veilen’ en ‘huurbeding inroepen’. Bij een hogere waardecategorie neemt het effect, die de variabelen op de veilingopbrengst hebben, toe. Zie tabel 6.6.1.





Categorie	Categorie 2 € 125.000 - € 249.000		Categorie 3 € 250.000 – max.	
	gem. % af- /opslag *	gem. af-/opslag	gem. % af- /opslag	gem. af-/opslag
Verhuurd veilen	-18,08%	-€ 29.174,15	-39,56%	-€ 180.061,30
Huurbeding inroepen	20,19%	€ 32.571,62	37,77%	€ 171.902,30

Tabel 6.6.1. Gemiddelde (procentuele) af-/opslag veilingopbrengst per categorie.

Als laatste is in § 6.5 de invloed van de Wetswijziging getoetst. Hypothese 4: *“De Wetswijziging heeft een positief effect gehad op de veilingopbrengsten.”*, is op grond van de bevindingen aangenomen.

Na invoering van de Wetswijziging is een afname geconstateerd in het gemiddelde verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst van ruim 93%, van € 61.894,07 naar € 4.123,70.

## 7. Conclusie, aanbevelingen en reflectie

Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste conclusies van het onderzoek (§ 7.1), waarin getracht wordt de in hoofdstuk 1 gestelde onderzoeksvragen te beantwoorden. De doelstelling van dit rapport is inzicht te verkrijgen in de invloed van de verschillende variabelen in de executieprocedure op de veilingopbrengst. Dit rapport geldt als aanvulling op eerdere onderzoeken naar de prijsvorming bij executieveilingen. Hiermee wordt de leemte opgevuld die is ontstaan vanwege het ontbreken van onderzoek naar de executieprocedure en, meer specifiek, de invloed van de variabelen op de veilingopbrengst.

De executanten, notarissen en andere betrokkenen bij executieveilingen kunnen de resultaten uit dit onderzoeksrapport als leidraad gebruiken bij de toepassing van verschillende variabelen in het executietraject. Op deze manier kunnen zij de juiste beslissingen maken door de extra kosten voor procedures en tijdverlies ten opzichte van de verhoging van de veilingopbrengst tegen elkaar af te wegen. Dit maakt het mogelijk het veilingtraject zo efficiënt mogelijk te bewandelen zodat een zo hoog mogelijke veilingopbrengst gegenereerd kan worden. In § 7.2 worden aan de hand van de waargenomen resultaten aanbevelingen gedaan. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een reflectie op het onderzoeksproces (§ 7.3).

### 7.1 Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat er verschillende factoren bestaan in het executietraject die invloed kunnen hebben op de hoogte van de veilingopbrengst. Dit betreft zowel beïnvloedbare als niet-beïnvloedbare factoren. Dit onderzoek heeft zich gericht op de beïnvloedbare factoren in de veilingprocedure. Wanneer er duidelijkheid bestaat over de invloed van de variabelen in de executieprocedure op de prijsvorming bij executieveilingen, kunnen executanten deze informatie gebruiken om hun beslissingen zodanig te nemen dat de veilingopbrengst geoptimaliseerd wordt. In de literatuur ontbreekt onderzoek naar de specifieke variabelen in de veilingprocedure en naar de invloed van deze variabelen op de uiteindelijke veilingopbrengst.

Dit onderzoek beoogt deze kennisleemte op te lossen en onderzoekt de invloed van de verschillende variabelen in het executietraject op de veilingopbrengst. De vraag die in dit onderzoek centraal stond is: *In hoeverre hebben variabelen in het veilingtraject invloed op de aan veilingtransacties verbonden risico's en prijsdrukkende aspecten en in welke mate bepalen deze variabelen de hoogte van de veilingopbrengst?*

Om tot een antwoord te komen op deze vraag is allereerst een theoretisch kader gegeven waarbij de algemene veilingprocedure werd beschreven en zijn de factoren besproken die van invloed zijn op de prijsvorming bij veilingen. Hiermee is **deelvraag 1**: *“Welke prijsbepalende aspecten zijn er te onderscheiden bij veilingen?”*, beantwoord.

Verder is ingegaan op de veilingprocedure bij executieveilingen en is vastgesteld welke factoren (onderzoeksv variabelen) invloed kunnen uitoefenen op de veilingopbrengst. De volgende variabelen zijn genoemd:

- *het beheer- en ontruimingsbeding inroepen;*
- *daadwerkelijke ontruiming van het onderpand;*
- *verhuurde woning ter veiling brengen;*
- *de mogelijkheid tot bezichtigingen onderpand;*
- *het huurbeding inroepen.*

Met de benoeming van deze variabelen is **deelvraag 2**: “*Welke op de veilingopbrengst betrekking hebbende variabelen zijn er te onderscheiden in het executietraject?*”, beantwoord.

Om het effect van de hierboven genoemde onderzoeksv variabelen te onderzoeken zijn er hypothesen gesteld (§ 4.2) en statistisch getoetst (hoofdstuk 6).

De volgende hypothesen zijn gesteld en onderzocht:

- *Hypothese 1: De individuele variabelen oefenen invloed uit op het verschil tussen de getaxeerde executiewaarde en de veilingopbrengst.*
- *Hypothese 2: In een meervoudig regressiemodel neemt de verklarende kracht (R-square) van de variabelen meer dan evenredig toe in vergelijking met een enkelvoudig regressiemodel.*
- *Hypothese 3: Het effect van de onafhankelijke variabelen neemt significant toe in geval van toename van de waarde van het pand, waarbij meting plaatsvindt binnen de betreffende waardecategorieën.*
- *Hypothese 4: De Wetswijziging heeft een positief effect gehad op de veilingopbrengsten.*

De resultaten van de statistische tests zijn geanalyseerd en deze analyse heeft meer inzicht gegeven in de invloed van de specifieke variabelen op de veilingopbrengst, waardoor **deelvraag 3**: “*Wat is de invloed van de specifieke variabelen in het executietraject op de veilingopbrengst?*”, kon worden beantwoord en **Hypothese 1** deels kon worden aangenomen. Uit deze analyse kwam onder andere naar voren dat de variabele ‘verhuurd veilen’ significante invloed heeft op de hoogte van de veilingopbrengst. Het verhuurd veilen zorgt namelijk voor een afslag van € 25.899,81 op de gemiddelde veilingopbrengst, een procentuele afslag van 12.92%. De overige individuele onafhankelijke variabelen bleken insignificant. De verklaaringswaarde (de R-square-waarde) voor wat betreft de variantie in het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst van de onafhankelijke variabelen is erg laag te noemen. De variabele ‘huurbeding inroepen’ heeft een verklarende waarde van 1,54 % (R-square van 0,0154) en de variabele ‘verhuurd veilen’ 3,70% (R-square van 0,0370). Aan de hand hiervan kan gesteld worden dat de individuele variabelen een kleine verklarende waarde hebben voor de variantie in het verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst.

Bij de beantwoording van **deelvraag 4**: “*Is er een samenhang te ontdekken tussen de verschillende variabelen in het executietraject?*”, is de samenhang tussen de onafhankelijke variabelen getoetst door middel van een meervoudige regressieanalyse. In dat kader is **Hypothese 2** onderzocht en na bestudering van de resultaten aangenomen. Uit de resultaten van de regressieanalyses blijkt dat de invloed van de gezamenlijk geëffectueerde variabelen op de veilingopbrengst meer dan evenredig groter is dan de invloed van de individuele variabelen. De gemiddelde prijsafslag van het verhuurd

ter veiling brengen van een woning in combinatie met de andere onafhankelijke variabelen zorgt voor een gemiddelde procentuele prijsafslag van 33,02% op de veilingopbrengst. Het invoeren van het huurbeding zorgt daarentegen voor een gemiddelde prijsopslag van 34,92%. De invloed van de overige variabelen zijn niet significant, aangezien ze een P-waarde hebben van meer dan 0,05. De kans dat de parameters van deze test op toeval berust is bij de betreffende variabelen te groot.

Teneinde gericht onderzoek te kunnen doen naar de gemiddelde op/-afslag bij toepassing van de significante variabelen, is de database ingedeeld in de volgende waardecategorieën:

1. Waardecategorie (1) tot en met € 124.999.
2. Waardecategorie (2) van € 125.000 tot en met € 249.999.
3. Waardecategorie (3) van € 250.000 en hoger.

De invloed van de significante variabelen op categorie 1 bleek niet significant. De invloed van de variabelen op categorie 2 en categorie 3 bleek wel significant en de resultaten zijn als volgt:

Categorie	Categorie 2 € 125.000 - € 249.999		Categorie 3 € 250.000 – max.	
	gem. % af- /opslag *	gem. af-/opslag	gem. % af- /opslag	gem. af-/opslag
Verhuurd veilen	-18,08%	-€ 29.174,15	-39,56%	-€ 180.061,30
Huurbeding invoeren	20,19%	€ 32.571,62	37,77%	€ 171.902,30

Tabel 7.1 Significant getoetste prijs af-/opslagen per waardecategorie.

De resultaten laten zien dat het effect van de significante variabelen in categorie 3 erg groot is. Het verhuurd veilen van een woning resulteert in categorie 2 tot een prijsafslag van 18,08% en in categorie 3 tot een prijsafslag van 39,56%. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het absolute verschil tussen de executiewaarde en de veilingopbrengst meer dan evenredig toeneemt naarmate de waarde stijgt en daarmee is **Hypothese 3** aangenomen. Beslissingen omtrent het toepassen van een variabele dienen derhalve met de grootste zorgvuldigheid genomen te worden indien er sprake is van een veilingobject in een hogere prijsklasse. De belangen in deze hogere categorieën zijn erg groot, en lijken steeds groter te worden naarmate de waarde stijgt. Een verkeerde beslissing omtrent het niet invoeren van het huurbeding - of het niet verkrijgen van het verlof voor het invoeren van het huurbeding - kan leiden tot enorme verliezen.

Wat verder opvalt is dat de negatieve invloed op de veilingopbrengst van de variabele 'het verhuurd veilen' grotendeels kan worden geneutraliseerd door middel van het invoeren van het huurbeding. Dit kan onder andere worden verklaard door de verbetering van de (rechts)zekerheid dat er geen (on)bekende huurder/gebruikers in het pand verblijven. Het invoeren van het huurbeding zorgt er derhalve voor dat de negatieve invloeden die verhuur heeft op de veilingpanden in categorie 2 geheel en in categorie 3 grotendeels tenietgaat. In de praktijk kan dit problemen opleveren wanneer bijvoorbeeld het verlof voor het invoeren van het huurbeding niet wordt verleend.

De invloed van de Wetswijziging op de veilingopbrengst is getoetst door middel van twee F-tests. Na invoering van de Wetswijziging is er een afname geconstateerd in het gemiddelde verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de veilingopbrengst van € 61.894,07 in het oude regime naar € 4.123,70 in het nieuwe regime. Een procentuele afname van ruim 93%. De spreiding (standaarddeviatie) van

de veilingopbrengsten rond het gemiddelde is ook met ruim 70% afgenomen. Dit betekent dat er minder uitschieters zijn wat betreft hele lage of hele hoge veilingopbrengsten. Deze ontwikkelingen zijn positief te noemen in de ogen van de executanten aangezien de veilingopbrengsten zich meer concentreren rond de getaxeerde marktwaarde/WOZ-waarde in plaats van de executiewaarde. Gesteld kan worden dat de Wetswijziging in positieve zin heeft bijgedragen aan de optimalisering van de veilingopbrengst. Op grond van de bevindingen in deze rapportage is de variantie in de afwijking tussen de marktwaarde en de veilingopbrengst van voor de Wetswijziging en die van na de Wetswijziging voor 18,16 % te verklaren door de invoering van de Wetswijziging. Hieruit blijkt dat de Wetswijziging in de Regio Utrecht-Gooi in ieder geval het gewenste effect heeft gehad en daarmee is **Hypothese 4** aangenomen. Een landelijk onderzoek naar de effecten van de Wetswijziging zal nog moeten aantonen of deze Wetswijziging zowel landelijk als regionaal het gewenste effect heeft opgeleverd. Bovenstaande bevindingen geven antwoord op **deelvraag 5**: "*Welke invloed heeft de Wetswijziging op de veilingopbrengst?*".

Het voorgaande in aanmerking genomen, kan gesteld worden dat de **centrale vraag** beantwoord kan worden op grond van de resultaten uit dit onderzoek. Van slechts de variabelen 'verhuurd veilen' en 'huurbeding inroepen' is significant aangetoond dat deze invloed uitoefenen op de veilingopbrengst. Met deze kennis is de bestaande literatuur voor wat betreft de prijsvorming op de veiling aangevuld. De gemelde hoge percentages van deze op-/afslag op de veilingopbrengst geven aan dat deze prijsvormende factoren in de literatuur niet achterwege gelaten mogen worden. Invloed van de overige variabelen 'ontruiming onderpand', 'beheer- en ontruimingsbeding inroepen' en 'bezichtigingen' is niet aangetoond aangezien de parameters van de tests insignificant zijn. Op basis van dit onderzoek oefenen deze variabelen geen invloed uit op de veilingopbrengst.

## 7.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden de resultaten uit het onderzoek gebruikt om aanbevelingen te doen aan de belanghebbenden (o.a. executanten en notarissen). Uit dit onderzoek blijkt dat er twee variabelen zijn die invloed uitoefenen op de veilingopbrengst. Dit zijn het inroepen van het huurbeding en het verhuurd veilen. Bij veilingpanden in het hogere segment (> €250.000) zijn de effecten van deze variabelen erg groot te noemen en lijken steeds groter te worden naarmate de waarde stijgt. Het al dan niet effectueren van deze variabelen dient, met name in het hogere segment, zeer zorgvuldig bepaald te worden.

Het is jammer dat de parameters van de overige variabelen niet significant aangetoond zijn. In het geval deze wel significant aangetoond waren zou per waardecategorie de optimale veilingvoorbereiding bepaald kunnen worden. Hierbij rekening houdend met de extra kosten voor het effectueren van bepaalde variabelen, de extra looptijd en het renteverlies. De vermoedelijke reden voor de insignificantie van deze variabelen is de beperkte dataset en de nog beperktere observaties per variabele. Het is aan te bevelen een landelijk opgezette studie te initiëren naar deze variabelen aangezien de effecten van de significant getoetste variabelen op de veilingopbrengst aanzienlijk te noemen zijn. De resultaten van deze studie zouden de optimalisatie van de veilingopbrengsten kunnen bevorderen. Ook voor de generalisatie van de onderzoeksgegevens zou de landelijke studie een verbetering zijn.

### 7.3 Reflectie

Het onderzoek naar de invloed van de variabelen op de veilingopbrengst is een uitdaging gebleken, wat het onderzoek juist ook interessant maakt. In dit onderzoek is de relatie tussen de variabelen in het executietraject en de veilingopbrengst in kaart gebracht. Dit is een unieke benadering van de prijsvorming bij executieveilingen. Uniek omdat er nog geen eerder wetenschappelijk onderzoek is gedaan aan de hand van grotendeels notariële data.

Het niet beschikbaar stellen van gegevens voor wetenschappelijk onderzoek door de betreffende veilingnotarissen, de veilingfederatie/stichting NIIV en de executanten heeft dit onderzoek erg beperkt. De dataset is regionaal en afkomstig van één veilende notaris. Door deze beperking is het moeilijk gebleken significante resultaten te verkrijgen uit de onderzoeksdata. Ook voor de generalisering van de significante uitkomsten uit dit onderzoek is het niet gunstig. De onderzoeksresultaten van een veiling uit de Randstad, in dit geval regio Utrecht-Gooi, zijn moeilijk generaliseerbaar met de gegevens uit de landelijke gebieden zoals Drenthe, Friesland en Groningen. Dit komt de validiteit van dit onderzoek niet ten goede.

Het verzamelen van de onderzoeksdata uit de notariële database is een intensief traject gebleken. Omdat er nog geen dergelijk onderzoek is gedaan was er ook geen bestaande dataset beschikbaar en zijn alle onderzoeksdata handmatig verzameld. De verzameling van deze gegevens door middel van het extraheren van de data uit gescande dossiers van Van Grafhorst notarissen van gemiddeld 400 tot 500 pagina's en uit digitale databases is erg tijdrovend geweest. Een voordeel van het handmatig verzamelen van de gegevens is dat deze gegevens direct van de bron kwamen. Dat komt de betrouwbaarheid van dit onderzoek ten goede. Een nadeel van deze methode is dat er verder geen controle is geweest op de juistheid van de verzamelde gegevens. Dit is ondervangen door extra controle van de verzamelde gegevens door middel van steekproeven.

Buiten de beperkte dataset kent ook de gekozen onderzoeksmethodiek beperkingen. De (al dan niet gedwongen) regionale opzet van dit onderzoek biedt ruimte voor verder landelijk en/of regionaal onderzoek naar de invloed van de variabelen op de veilingopbrengsten. Hierdoor kan de invloed van de betreffende variabelen per regio in kaart worden gebracht. Gezien de heterogeniteit van vastgoed zou een verdere verdieping naar de invloed van de variabelen, op grond van kenmerken van de woning anders dan de waardecategorie, zoals vrijstaand of appartement, kunnen bijdragen aan een leidraad voor executanten bij het toepassen van de verschillende variabelen. De gebruikte dataset is zodanig ingericht om ook onderscheid te kunnen maken tussen verschillende woningkenmerken. De dataset was echter te beperkt om hier significante resultaten over te presenteren.

De resultaten van het onderzoek voldoen grotendeels aan mijn verwachtingen. De significante resultaten voor wat betreft het verhuurd veilen en het inroepen van het huurbeding zijn niet verrassend te noemen. Dat voor de andere variabelen geen significante resultaten gemeten zijn is te betreuren en beperkt helaas de geslaagdheid van dit onderzoek. Een leidraad voor de executanten voor de beslissingen in het executietraject is pas compleet indien de eventuele invloed van de andere variabelen in kaart is gebracht.

Ondanks de genoemde beperkingen heeft dit onderzoek geleid tot belangrijke inzichten en heeft daarmee een meerwaarde gecreëerd in het onderzoeksproces naar de executieveilingen en specifiek op de prijsvorming op deze executieveiling. De significante resultaten geven duidelijk de invloed van



de variabelen op de veilingopbrengst weer. Executanten kunnen hierdoor hun beslissingen omtrent het toepassen van de variabelen wetenschappelijk onderbouwen.



## Bibliografie

- Adam, M. (2011). *Understanding auction fever: a framework for emotional bidding*. Toronto: Election Markets.
- Adams, P. K. (1992). Integrating Auction and Search Markets: The Slow Dutch Auction. *Journal of Real Estate Finance & Economics*(5), 239-254.
- Allen, M. (2001, Januari). Discounts in Real Estate Auction Prices: Evidence from South Florida. *Appraisal Journal*, 38-43.
- Ashenfelter, O. G. (1992). Testing for Price Anomalies in Real Estate Auctions. *American Economic Review*(82), 501-505.
- Assem, L. v. (2012). *Executieveilingen van registergoederen 2010*. Ede: Stichting Notariële Vastgoedveiling Gelderland.
- Baarda, B. (2012). *Methoden en Technieken*. Groningen: Noordhoff.
- Baarda, B. (2014). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*. Groningen: Noordhoff uitgevers.
- Baarda, B. (2014). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*. Groningen: Noordhoff uitgevers.
- Boorsma, P. (2014). Leeg opleveren graag! *Vastgoed*, 18-21.
- Brounen, D., & de Jong-Tennekes, M. (2012, december 19). Executieveilingen: verbeteren of voorkomen. *Universiteit van Tilburg*.
- Brounen, D., & Mulder, A. (2011). Forced Homes Sales, Sale Mechanisms and Recovery Rates, working paper.
- Brounen, D., & Rijk, P. (2009). Eenmaal, andermaal, woningmarktveilingen vergeleken. *Real estate research quarterly*, 20-25.
- Buijs, A. (2012). *Statistiek om mee te werken*. Groningen: Noordhoff.
- Campbell, J., Giglio, S., & Pathak, P. (2010). *Forced Sales and House Prices*. Cambridge: Harvard University.
- Das, S. S. (1997). *Auction Theory: A Summary with Applications to Treasury Markets*. National Bureau of Economic Research. University of Cambridge.
- Egeraat van C., T. H. (2012). *De invloed van tijdsdruk op de Nederlandse veilingen*.
- Gemert, v. J. (2016). *Is de verkoopopbrengst bij een veiling te bepalen?* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Gerritsen, S. (2009). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- Kadaster. (2016, maart 20). *Vastgoeddashboard*. Opgeroepen op maart 2016, 2016, van Kadaster.nl: <http://www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Vastgoedcijfers/Executieveilingen.htm>





- Klemperer, P. (1999, Juni). Auction Theory: A Guide to the literature. *Centre for Economic Policy Research*.
- Klemperer, P. (2004). *Auction: Theory and Practice*. New Jersey: Princeton University Press.
- Kok, L. (2015). Vastgoedveiling neemt vlucht in Singapore. *Vastgoedmarkt*, 15.
- Levitt, S., & Syverson, C. (2008). Market distortions when agents are better informed; The value of information in real estate transactions. *The Review of Economics and Statistics*, 599-611.
- Lucking-Reiley, D. (1999). Using Field Experiments to Test Equivalence between Auctions Formats: Magic on the Internet. *The American Economic Review*(89), 1063-1080.
- Luttens, R.-I. (2001). *Veilingen en Overnames: een speltheoretische analyse*. Gent: Universiteit van Gent.
- Mayer. (1993). *A model of real estate auctions versus negotiated sale*. MIT Centre for Real Estate.
- Mayer J. (1993). *A model of real estate auctions versus negotiated sale*. MIT Centre for Real Estate.
- Mayer, C. (1994). Assessing the Performance of Real Estate Auctions. *Journal of Urban Economics*(38), 1-22.
- Menezes, F. M. (2015). *An introduction to auction theory*. Oxford: Oxford University Press.
- Milgrom, P. (2004). *Putting Auction Theory to Work*. Cambridge: Cambridge University Press.
- NiIV, S. (2015). *NiIV*. Opgeroepen op mei 19, 2016, van NiIV: <https://www.niiv.nl/>
- Opstelten, I. (2013). Memorie van Toelichting - 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. Tweede Kamer der Staten-Generaal.
- Opstelten, I. (2014, september 16). *overheid.nl*. Opgeroepen op maart 19, 2016, van overheid.nl: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33484-c.html>
- Osborne, M. (2004). *An introduction to Game Theory*. New York: Oxford University Press.
- Pratt, J. (1964). Risk Aversion in the Small and in the Large. *Econometrica*, 122-136.
- Quan, D. (1994). Real Estate Auctions: A survey of theory and practice. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 23-49.
- Schuddebeurs, B. (2006). *In de veiling (genomen)*. Rotterdam.
- Stevenson, S., & Young, J. (2015). The role of undisclosed reserves in English open outcry auctions. *Real Estate Economics*, 375-402.
- Surveyors, R. I. (2013). *RICS-Taxatiestandaarden*. London, Engeland: Institution of Chartered Surveyors.



Swisher, M. A. (2000). An Analysis of the Price Formation Process at a HUD Auction. *Journal of Real Estate Research*(20), 279-298.

Vickery, B. (1961). *On Retrieval System Theory*. Butterworth.

Vorst, A. v. (2008). *De invloed van het Eerste Amsterdamse O.G. veilingssysteem op de vastgoedprijzen*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam (UVA).

Westerop, D. (2005). *Het online veilen van onroerend goed*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.