

Executiewaarde voor woningen wordt niet langer getaxeerd; hoe om te gaan met een gedwongen (executoriale) verkoop?

A. MULDER EN MR. J.L. SNIJDERS

Het begrip executiewaarde wordt aan de hand van het Model taxatierapport financiering woonruimte vanaf 1 januari 2013 niet langer getaxeerd. De getaxeerde executiewaarde wordt bij een procedure tot gedwongen onderhandse verkoop of bij een procedure tot onderhandse executoriale verkoop als uitgangspunt genomen bij de beoordeling van het bod. Indien de executiewaarde niet langer getaxeerd wordt, zal het bod aan de hand van een andere waarde moeten worden beoordeeld. Als mogelijke oplossing wordt aangedragen om een overzicht te maken van de op een openbare veiling gerealiseerde opbrengst van de geëxecuteerde objecten, afgezet tegen de marktwaarde van het desbetreffende geëxecuteerde object.

Inleiding

Bij taxaties met betrekking tot aanvragen van een woningfinanciering wordt door taxateurs gebruikgemaakt van het model taxatierapport financiering woonruimte. Dit model is opgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar. Per 1 januari 2013 gaat het nieuwe model taxatierapport financiering woonruimte (Model 2013) in. Dit model is de opvolger van het model taxatierapport financiering woonruimte 2011 (Model 2011). Bij het opstellen van het model taxatierapport financiering woonruimte wordt aansluiting gezocht bij de internationale waarde begrippen van de International Valuation Standards (IVS). Zo is bijvoorbeeld reeds in het Model 2011 overeenkomstig de IVS het begrip 'onderhandse verkoopwaarde' vervangen door het begrip 'marktwaarde'.¹ In navolging van de IVS komt in het Model 2013 het begrip 'executiewaarde' niet terug. Een dergelijk

begrip kent de IVS niet omdat naar mening van de IVS een 'gedwongen verkoop' geen waardebegrip kan opleveren. In tegenstelling tot de IVS kennen wij in Nederland wel het begrip 'executiewaarde' en speelt dit begrip in de praktijk een niet onbelangrijke rol. In het onderhavige artikel zullen de gevolgen van de afschaffing van het begrip 'executiewaarde' voor de praktijk uiteen worden gezet.² Voor de problemen die gepaard gaan met het afschaffen van het begrip 'executiewaarde' zal tevens worden getracht een mogelijke oplossing aan te dragen.

Executiewaarde speelt grote rol in huidige procedures tot gedwongen onderhandse verkoop en onderhandse executoriale verkoop

Het begrip 'executiewaarde' speelt een grote rol in de huidige procedure tot 'gedwongen onderhandse verkoop'.

Onder 'gedwongen onderhandse verkoop' wordt verstaan een verkoop die geen executie is, maar waarbij de eigenaar feitelijk geen andere keuze (meer) heeft.³ Van een dergelijke verkoop is ook sprake indien de hypotheekhouder het onderpand door middel van een volmacht van de eigenaar onderhands verkoopt.⁴ Om een executie te voorkomen

1 In het Model 2011 worden de begrippen 'marktwaarde' en 'executiewaarde' als volgt omschreven:

- marktwaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld;
- executiewaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken en prudent zouden hebben gehandeld en koper niet onder dwang zou hebben gehandeld.

2 Overigens speelt de discussie omtrent de executiewaarde ook in het kader van bedrijfspanden en roerende zaken. In dit artikel zal alleen worden ingegaan op de executiewaarde van woningen.

3 Ingen, M.J.W. van, Jongbloed, A.W. en Haften, H. van (2007). *Onderhandse executie*. Deventer: Kluwer, p. 10.

4 Over de vraag of een dergelijke onherroepelijke volmacht voor de on-

en mitsdien een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te genereren, werkt de eigenaar vrijwillig mee aan de onderhandse verkoop.

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft voor deze werkwijze een aantal randvoorwaarden vastgesteld. Zo dient onder andere in de volmacht een duidelijke minimumprijs (*de executiewaarde*) te worden vermeld.⁵ Het onderpand kan op deze manier dus slechts voor minimaal de executiewaarde worden verkocht. Indien aan deze randvoorwaarden niet wordt voldaan, dient de notaris de dienst te weigeren, zo leest men op de website van de KNB.⁶

De discrepantie tussen de getaxeerde executiewaarde en de gerealiseerde executieopbrengst levert in de praktijk problemen op

Het begrip ‘executiewaarde’ speelt ook een grote rol in de huidige procedure tot ‘onderhandse executoriale verkoop’.

De executoriale verkoop is de situatie waarin de executant op eigen naam het onderpand verkoopt.⁷ Hier kan globaal worden onderscheiden de ‘openbare executoriale verkoop’ (de executieveiling) en de ‘onderhandse executoriale verkoop’. Zowel de hypotheekgever als de hypotheeknemer kan – teneinde de veilingkosten van een openbare executoriale verkoop te voorkomen – de voorzieningenrechter verzoeken toestemming te verlenen om het onderpand onderhands executoriaal te verkopen. Dit kan – nadat de veiling reeds is aangekondigd – uiterlijk een week voor de veiling.⁸

Deze toestemming wordt door de voorzieningenrechter alleen dan verleend, indien aannemelijk is dat op een executieveiling geen hogere opbrengst zal worden gerealiseerd.

In de Notitie toestemming onderhandse verkoop (de Notitie) heeft het Landelijk Overleg van Voorzitters Civiele Sectoren (LOVC) geformuleerd welke stukken en gegevens aan de voorzieningenrechter dienen te worden overgelegd. Onder andere dient een actueel taxatierapport met betrekking tot de onderhandse verkoopwaarde en de executiewaarde van de onroerende zaak te worden overgelegd in een ver-

zoekschriftprocedure tot onderhandse verkoop ex art. 3:268 BW. Verder is in de Notitie opgenomen dat een onderhands bod slechts dient te worden geaccepteerd, indien het bod hoger is dan de *getaxeerde executiewaarde*, tenzij bijzondere omstandigheden tot afwijking nopen.⁹ Bij de beoordeling van het bod dient rekening te worden gehouden met eventuele veilingkosten. Zonder bijkomende omstandigheden bestaat er in beginsel geen aanleiding om een bod onder de getaxeerde executiewaarde te accepteren.

Executiewaarde wordt niet op realistische wijze vastgesteld

In Nederland wordt de executiewaarde van bestaande woningen veelal getaxeerd op 80-85% van de marktwaarde.¹⁰ De executiewaarde van nieuwbouwwoningen wordt meestal getaxeerd op 90% van de koop/aanneemsom, inclusief de prijs van eventueel meerwerk.¹¹ Deze cijfers berusten op algemene ervaringsregels.¹² De getaxeerde executiewaarde is echter geen realistische afspiegeling (meer) van de praktijk. Dit blijkt onder meer uit een onderzoek van de Erasmus Universiteit in 2008. Tussen de bij een executie gerealiseerde opbrengst en de getaxeerde marktwaarde blijkt doorgaans een verschil van gemiddeld 37% te zitten, als gevolg van hoge kosten, gebrekkige informatie over de woning en een besloten koperspubliek van vooral vastgoedhandelaren.¹³

De discrepantie tussen de getaxeerde executiewaarde en de gerealiseerde executieopbrengst levert in de praktijk problemen op. Zo is het voor hypotheekhouders moeilijk om het onderpand onderhands te verkopen, voor een prijs die hoger ligt dan de getaxeerde executiewaarde. Zij zijn als gevolg hiervan eerder genooddaakt om het onderpand openbaar te verkopen, omdat geen biedingen worden gedaan die hoger liggen dan de getaxeerde executiewaarde en derhalve geen toestemming van de voorzieningenrechter wordt verkregen c.q. geen medewerking wordt verleend door de notaris. Biedingen die de hypotheekhouders nog wel ontvangen, zijn meestal hoger dan de verkoopopbrengst die gerealiseerd wordt op een openbare veiling (63% van de getaxeerde marktwaarde) maar lager dan de getaxeerde executiewaarde (80 tot 85% van de getaxeerde

derhandse verkoop kan worden afgegeven, bestaat geen eenduidigheid in de literatuur. Vergelijk Asser/Van Mierlo & Van Velten 3-VI 2010/393; zij hebben geen bezwaar tegen de onherroepelijke volmacht voor de onderhandse verkoop. Daarentegen is Schoordijk van mening dat een onherroepelijke volmacht nietig is wegens strijd met de openbare orde, zie H.C.F. Schoordijk, *WPNR* 6790 (2009), p. 212. In dit kader pleit Schoordijk voor ruimere beslissingsmogelijkheden voor de voorzieningenrechter zodat een volmacht tot onderhandse verkoop overbodig wordt.

5 Model Akte Houdende Onherroepelijke Volmacht van de KNB, onder punt a.

6 <http://www.knb.nl/dossier/executieveilingen/voorkomen-van-een-veiling>.

7 Ingen, M.J.W. van, Jongbloed, A.W. en Haaften, H. van (2007). *Onderhandse executie*. Deventer: Kluwer, p. 11.

8 Art. 3:268 lid 2 BW.

9 Notitie toestemming onderhandse verkoop van het LOVC, p. 4.

10 Bron: <http://taxatie.rubriek.nl/taxatie/executiewaarde.php>. Dit is overigens al jarenlang de praktijk. Acceptatienormen van financiële instellingen – althans toen nog op basis van 125% executiewaarde hypothecaire geldleningen werden verstrekt – zijn hier ook afgestemd. De executiewaarde van 80-85% van de marktwaarde werd dan ook min of meer een voorwaarde voor het verstrekken van een hypothecaire geldlening. Destijds bleek dit percentage ook redelijk overeen te komen met de daadwerkelijke gerealiseerde executieopbrengst, zoals die op een executieveiling werd gerealiseerd. Inmiddels blijkt dit niet meer het geval.

11 Bron: <http://taxatie.rubriek.nl/taxatie/executiewaarde.php>.

12 Vgl. Ingen, M.J.W. van, Jongbloed, A.W. en Haaften, H. van (2007). *Onderhandse executie*. Deventer: Kluwer, p. 12.

13 Brounen, D. (2009), ‘Eenmaal, andermaal...’ In: *The Bloom and Gloom of Real Estate Markets* (oratie Rotterdam), via www.erim.eur.nl.

marktwaarde). Omdat de hypotheekhouders in een dergelijk geval genooddaakt zijn om openbaar te verkopen, resulteert dit in een lagere verkoopopbrengst, met kapitaalvernietiging tot gevolg. Dit is nadelig voor zowel de hypotheekhouder als de hypotheekgever.

Model 2013 schaft het begrip executiewaarde af

In het Model 2013 komt het begrip ‘executiewaarde’ niet meer terug. Dit mede naar aanleiding van de hiervoor genoemde problemen en een verklaring van de IVS waarin wordt gesteld dat het voor een taxateur niet mogelijk is de gedwongen verkoopwaarde op een realistische wijze vast te stellen, zonder de reden van de (toekomstige) beperkingen en/of de (toekomstige) (markt)omstandigheden te kennen. In de IVS staat in dit kader het volgende:¹⁴

‘The term “forced sale” is often used in circumstances where a seller is under compulsion to sell and/or a proper marketing period is not available. The price obtainable in these circumstances will not meet the definition of Market Value. The price that could be obtained in these circumstances will depend upon the nature of the pressure on the seller or the reasons why proper marketing cannot be undertaken. It may also reflect the consequences for the seller of failing to sell within a specified period. Unless the nature of, and reason for, the constraints on the vendor are known, the price obtainable in a forced sale cannot realistically be predicted. The price that a seller will accept in a forced sale will reflect its particular circumstances rather than those of the hypothetical willing seller in the Market Value definition. The price obtainable in a forced sale will bear only a coincidental relationship to Market Value, or any other bases defined in this standard. It is not a Basis of Valuation as the forced sale is a description of the situation under which the transfer takes place, not a distinct measurement objective.’

Op grond van het voorgaande menen wij – overeenkomstig hetgeen in de IVS is opgenomen – dat de executiewaarde van een onderpand niet (goed) te taxeren valt. Indien de executiewaarde op voorhand moet worden getaxeerd, spelen te veel onzekere variabelen, zoals de marktsituatie en de omstandigheden waaronder de verkoop zal plaatsvinden.

Een taxateur zou de executiewaarde kunnen schatten op basis van goed omschreven uitgangspunten. Maar ook indien de executiewaarde door een taxateur wordt geschat, blijven bepaalde variabelen, in het bijzonder specifiek individuele omstandigheden (tijdsdruk, financiële druk, de hoeveelheid mensen die op een veiling aanwezig zijn, ‘kongsis’), onzeker. De invloed van deze omstandigheden is lastig te kwantificeren. Naar onze mening zal het toch vaak een persoonlijke en daarom subjectievere inschatting zijn van de taxateur.

Daarnaast speelt ook een groot aantal variabelen bij het uitbrengen van een bod. Denk hierbij aan interne rendementseisen, politieke overwegingen, opportunisme enzovoort. Mochten meerdere potentiële kopers op eenzelfde maximale bieding uitkomen, dan zal dit door de diverse variabelen veelal toeval zijn.

Afschaffen van het begrip executiewaarde stuit op (overkomelijke) problemen

Afschaffen van het huidige begrip ‘executiewaarde’ is gelet op het vorenstaande een logisch besluit. Echter speelt het begrip ‘executiewaarde’, zoals hiervoor uiteengezet, in Nederland een belangrijke rol in de procedures van de gedwongen onderhandse verkoop en onderhandse executoriale verkoop. Het toetscriterium van de voorzieningenrechter en de notaris is hierop gebaseerd.

Omdat aan de hand van het Model 2013 de executiewaarde niet langer getaxeerd zal worden, beschikken de voorzieningenrechter, bij de beoordeling van een verzoek tot onderhandse verkoop, en de notaris, bij het opstellen van een volmacht voor onderhandse verkoop, niet langer over de getaxeerde executiewaarde.

Dit hoeft naar ons oordeel geen probleem te zijn. Het gaat er om dat in een procedure tot gedwongen onderhandse verkoop dan wel executoriale onderhandse verkoop wordt nagegaan of op dat moment met die afwijkende wijze van verkoop de maximale opbrengst van het onderpand wordt bereikt, een en ander in het belang van de hypotheekgever, andere schuldeisers met voorrang bij de verdeling van de executieopbrengst en andere schuldeisers in het algemeen.¹⁵ Zulks zou kunnen worden bewerkstelligd indien door of namens bijvoorbeeld de KNB een overzicht wordt bijgehouden van de verhouding marktwaarde - executieopbrengst van de geëxecuteerde objecten. Op grond van een dergelijk overzicht kan vervolgens (bijv. jaarlijks) een gemiddeld percentage worden vastgesteld, welk percentage vervolgens

Executiewaarde valt niet goed te taxeren

als toetscriterium zou kunnen dienen voor de voorzieningenrechter en de notaris. Uiteraard zouden deze cijfers enigszins moeten worden genuanceerd naar bijvoorbeeld regio, woningtype en prijsklasse, maar technisch moet een en ander goed uitvoerbaar zijn. Deze cijfers zijn naar onze mening op een objectievere manier vastgesteld dan bij het taxeren van de executiewaarde het geval is en komen derhalve omzins dichterbij de werkelijk realiseerbare waarde. Dit komt de toets van de voorzieningenrechter als sprake is van een executoriale verkoop dan wel de op te

14 Berkhout, T.M. en Hordijk, A.C. (2010). ‘IVS Standard 2’. In: *Marktwaarde als waarderingsgrondslag*, p. 18 via <http://www.stenv.nl/downloads/marktwaarde-als-waarderingsgrondslag.htm>.

15 Vgl. Asser/Van Mierlo & Van Velten 3 VI* 2010/159. Dit doel van de onderhandse verkoop wordt weliswaar beschreven in het kader van de executie door een pandhouder, maar geldt overeenkomstig voor de executie door een hypotheekhouder.

geven minimumprijs in de volmacht ten goede.

Conclusie

In het Model 2013 wordt het begrip executiewaarde voor woningen afgeschaft. Dit is naar ons oordeel een begrijpelijk besluit omdat de executiewaarde niet goed te taxeren valt. Het afschaffen stuit echter op problemen,

Tussen de bij een executie gerealiseerde opbrengst en de getaxeerde marktwaarde blijkt doorgaans een verschil van gemiddeld 37% te zitten

maar deze zijn overkomelijk. In de huidige praktijk met betrekking tot de gedwongen dan wel executoriale onderhandse verkoop wordt aan de hand van de getaxeerde executiewaarde beoordeeld of een bod op een onderpand als een reëel bod kan worden aangemerkt. Daarbij is van

belang dat dient te worden nagegaan of op dat moment met die afwijkende wijze van verkoop de maximale opbrengst van het onderpand wordt bereikt, waarbij de belangen van de hypotheekgever, andere schuldeisers met voorrang bij de verdeling van de executieopbrengst en andere schuldeisers in het algemeen in acht moeten worden genomen. Zulks zou kunnen worden bewerkstelligd indien door of namens de KNB een overzicht wordt bijgehouden van de op een openbare veiling gerealiseerde opbrengst van de geëxecuteerde objecten, afgezet tegen de marktwaarde van het desbetreffende geëxecuteerde object. Een dergelijk vastgesteld percentage biedt de voorzieningenrechter en de notaris een deugdelijk houvast bij de beoordeling van het voorgelegde bod.

Over de auteurs

A. Mulder is werkzaam bij Adaxio als vastgoedspecialist. Mr. J.L. Sniijders is als advocaat werkzaam bij AKD.

Dit artikel is tot stand gekomen met medewerking van mr. F.M. van Peski.



Alle belangrijke uitspraken in één abonnement!

In *Jurisprudentie Onderneming & Recht* («JOR») vindt u alle belangrijke uitspraken op het gebied van onderneming en recht. Interessante uitspraken worden door een deskundige redactie gesignaleerd, geselecteerd en gepubliceerd. Bij veel uitspraken treft u bovendien een praktijkgerichte annotatie, bronvermeldingen, trefwoorden en samenvattingen aan. «JOR» bevat een thematische indeling in rubrieken waardoor u een helder overzicht van de recent verschenen uitspraken op de verschillende rechtsgebieden krijgt. «JOR» is verkrijgbaar als jurisprudentietijdschrift en een online.

Jurisprudentietijdschrift «JOR»

«JOR» verschijnt 11 maal per jaar. Bij uw abonnement ontvangt u een lopende jaargangband en een halfjaarlijkse bewaarband.

JOR online

Nog voordat Jurisprudentieblad «JOR» op de deurmat valt, is de inhoud, met links naar relevante wet- en regelgeving, online te raadplegen via JOR online. U kunt snel, gemakkelijk en trefzeker zoeken in de actuele uitspraken en het complete «JOR» archief, dat teruggaat tot en met 1996.

Kernredactie «JOR»:

prof. mr. S.C.J.J. Kortmann (Vz),
prof. mr. drs. C.M. Grundmann-van de Krol,
mr. K. Frielink, prof. mr. J.J. van Hees,
prof. mr. N.E.D. Faber, mr. A.F.J.A. Leijten,
mr. C.D.J. Bulten

Vaste medewerker: mr. B.A. Schuijling

Het redactiesecretariaat bestaat uit:
mr. C.W. Bakkerus-Sachtlevén,
mr. M.H. van Saane-Reijnen

Kijk voor meer informatie op
www.jor.nl

Of bestel direct via
www.sdu.nl/catalogus/JUROR
of bel (070) 378 98 80

Sdu UITGEVERS