

Inhoud veiling informatie

Op een veiling gaat het anders

Onderhandse koop

Bieden op een veiling

Aankondiging van de veiling

Voor het beiden eerst goed oriënteren

Algemene veilingvoorwaarden

Bijzondere veilingvoorwaarden

Meer informatie

De executieveiling

Goed voorbereid naar de veiling

De kosten

Overdrachtsbelasting

Omzetbelasting

Notariskosten

Kosten van het Kadaster

Internet veilen

De taal van de huizenveiling

Afslager

Bod

Opbod, afmijning

Gunnen

Inzetpremie

Inzetsom

Levering

Aflevering

Risico

Op een veiling gaat het anders

Gaat u op zoek naar een geschikt koophuis, dan denkt u vast en zeker niet in de eerste plaatst aan een huizenveiling. Eerder zult u afgaan op een advertentie of zult u een makelaar inschakelen als tussenpersoon bij een 'onderhandse' aankoop. Maar wat nu als het huis van uw dromen via een veiling wordt aangeboden en u zou het willen kopen? Om u bij zo'n aankoop te helpen en om problemen te voorkomen hebben we deze brochure samengesteld alsmede tips en adviezen over het kopen van huizen op de veilingen.

Deze brochure is gebaseerd op hetgeen destijds vanuit de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie is samengesteld.

De veilingen zijn georganiseerd in 16 regio's (zie www.niiv.nl) waar nagenoeg overal dezelfde regels gelden. Deze veilingen worden georganiseerd door het notariaat zodat onafhankelijkheid en kwaliteit kan worden gewaarborgd.

Voor meer inhoudelijke kennis kunt u een uitwerking vinden van de wet zoals deze vanaf 1 januari 2015 geldt voor veilingen van onroerend goed op de website van ons kantoor.

<http://www.vpvanotarissen.nl/huis-kopen-op-veiling>

Onderhandse koop

Met 'onderhandse koop' wordt de gangbare manier van een huis kopen bedoeld. Wanneer u het oog heeft laten vallen op een huis dat onderhands te koop wordt aangeboden, zult u of zal uw makelaar eerst de nodige informatie inwinnen over de zakelijke lasten, de datum waarop u het huis kunt betrekken of over de mogelijkheid om stoffering over te nemen, e.d. vervolgens wordt met de verkoper of diens makelaar onderhandeld over de prijs. Zijn beide partijen het eens geworden, dan tekenen zij de koopovereenkomst. Belangrijke gegevens daarin zijn de koopsom, de termijn waarbinnen u een eventuele borgsom moet voldoen, de opgave van de koper over eventuele bijzondere wensen ten aanzien van het huis. Tevens wordt in die akte vastgelegd wanneer de notariële akte van overdracht wordt getekend. Na de ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om de koop te ontbinden.

Vaak ligt tussen het ondertekenen van beide akten een termijn van enkele maanden.

Bieden op een veiling

Op een veiling worden de zaken anders afgewikkeld. Het ter veiling gebrachte huis wordt daar verkocht aan de hoogste bidder. Deze gebeurtenis wordt door de notaris vastgelegd in een akte: het proces-verbaal van de veiling. De koper op een veiling heeft geen drie dagen bedenktijd. Na het opmaken van de procesverbaalakte heeft de koper in de regel zes weken om de koopsom te voldoen. Voordat het zo ver is, dient hij of zij wel binnen acht dagen aan de notaris de veilingkosten en het bedrag van de overdrachtsbelasting te betalen (zie hoofdstuk De kosten). Zodra u ook de koopsom heeft betaald, volgt er weer een notariële akte: de akte van kwijting voor de koopsom. Pas daarna wordt het proces-verbaal van veiling samen met de akte van kwijting ingeschreven bij het kadaster waarna u officieel eigenaar van het huis bent.

Aankondiging van de veiling

Geruime tijd voordat het huis wordt geveild, vindt de aankondiging plaats. Er verschijnen advertenties in de kranten en inmiddels ook altijd op internet (bijvoorbeeld veilingbiljet.nl, openbareverkoop.nl of vastgoedveilinggelderland.nl). Er zijn echter meer gegevens die u moet kennen wanneer u interesse heeft in een huis dat in de veiling komt. Die vindt u in de algemene en bijzondere veilingvoorwaarden. Deze staan op de gemelde websites. Bij een executieverkoop bestaat de mogelijkheid dat er niet een openbare veiling wordt gehouden, maar dat – met toestemming van de voorzieningenrechter van de rechtbank-het pand rechtstreeks aan een gegadigde wordt verkocht. In de advertentie zal worden aangegeven of hiertoe de mogelijkheid bestaat en binnen welke termijn (altijd 14 dagen voor de veiling) men zich als gegadigde moet melden. Deze brochure gaat vooral in op de openbare veiling. Het is natuurlijk altijd raadzaam een deskundige te raadplegen als u op een veiling wil kopen.

Voor het bieden eerst goed oriënteren

Algemene veilingvoorwaarden

Een aantal zaken is geregeld in de Algemene veilingvoorwaarden: de manier waarop geveild wordt en de rechten en plichten van de deelnemers aan de veiling. De algemene veilingvoorwaarden zijn eigenlijk de spelregels van de veiling en van de juridische gevolgen van de koop voor koper en verkoper.

Er zijn verschillende soorten Algemene Veilingvoorwaarden. De eerste zijn de Algemene veilingvoorwaarden Registergoed. Ze zijn bruikbaar voor zowel vrijwillige als executieveilingen (hierover later meer). De tweede soort zijn de Algemene veilingvoorwaarden voor executieveilingen, gemaakt door de hypotheekbanken.

Deze voorwaarden worden bekend gemaakt in de advertentie en op de website en voorafgaand aan de veiling. Ze zijn ook verkrijgbaar bij de notariskantoren. Over de wijze van veilen is in beide Algemene Veilingvoorwaarden bepaald, dat de veiling plaatsvindt in de twee fasen: de eerste, de inzet, bij opbod; de tweede, de afslag, bij afmijning. Dit gebeurt na elkaar in één zitting, Het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd, geldt als hoogste bod. In sommige veiling locaties wordt daar wel eens van afgeweken, bijvoorbeeld bij de Eerste Amsterdam Onroerende Goed veiling, die eigen voorwaarden hanteren. Deze veilingplaats wordt niet door het notariaat georganiseerd.

Bijzondere veilingvoorwaarden

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden staan de, meer bijzonderheden over het huis dat geveild gaat worden. U kunt daarin bijvoorbeeld tegenkomen dat er een erfdienstbaarheid ten laste van het huis bestaat, bijvoorbeeld een recht van overpad, een kettingbeding of een kwalitatieve verplichting zoals het verbod om het pand als bedrijfsruimte te gebruiken. Staat het huis niet op eigen grond maar op erfpachtsgrond en is dus jaarlijks een vergoeding verschuldigd (canon), dan leest u in de Bijzondere Veilingvoorwaarden hoe hoog het canon is en op welke datum deze kan worden herzien. Staat het huis op de monumentenlijst, dat zal dit in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld, omdat u in dit geval het niet zonder toestemming van monumentenzorg mag verbouwen. Gaat het om een executieveiling, dan moet u er rekening mee houden dat de verkoper (de hypotheekbank) niet kan garanderen dat lasten of gebreken die de hypotheekbank zelf niet kent afwezig zijn. Bij lasten moet u dan denken aan bijvoorbeeld genoemde erfdienstbaarheden of het voorkomen op de monumentenlijst; bij gebreken aan bijvoorbeeld vervuilde grond of bouwkundige gebreken. Wanneer bij een executieveiling geen lasten of gebreken in de Bijzondere Veilingvoorwaarden worden genoemd, is dit dus geen garantie voor de afwezigheid daarvan.

Het is dan ook aan te raden om vóór de veiling een goed onderzoek te doen naar dergelijke beperkingen. Indien degene die het huis op de veiling te koop aanbiedt van een bepaling in de Algemene Voorwaarden wil afwijken, bijvoorbeeld de termijn waarbinnen de koopsom moet worden betaald, wordt dit in de Bijzondere Voorwaarden vermeld. In geval van een zogenaamde executieveiling zijn er meer afwijkingen, waarover hierna meer.

Indien u van plan bent te bieden op een huis dat in de veiling komt, is het van het grootste belang dat u van tevoren de Algemene én de Bijzondere Veilingvoorwaarden leest. Deze vindt u bij de notaris die voor de veiling is ingeschakeld. Zijn naam staat in de advertentie en op de website.

Meer informatie

De notaris gaat bij het kadaster na wie als eigenaar van het huis te boek staat, of hypotheeken of beslagen op rusten, hoe groot het huis met omliggend terrein is en of er Bijzondere Bepalingen in het vorige eigendomsbewijs staan. Op de kantoren van het Kadaster kan iedereen zelf informatie inwinnen over het pand (zie www.kadaster.nl). In geval u in het vorig eigendomsbewijs wilt nagaan hoeveel de huidige eigenaar voor het pand heeft betaald, is dat mogelijk. Het kan soms ook van belang zijn op de kadastrale kaart na te gaan hoe de eigendomsgrenzen lopen

De executieveiling

Een vrijwillige veiling vindt plaats in opdracht van de eigenaar. Een executieveiling geschiedt op last van een schuldeiser van de eigenaar. Meestal de hypotheekhouder. Bij een dergelijke veiling is sprake van een achterstand die de eigenaar heeft in de betaling van rente (en soms aflossing) van de hypothecaire schuld die hij, ondanks aanmaningen, niet betaalt. Onder de hypotheekhouder verstaan we de geldgever (bankinstelling, levensverzekeringsmaatschappij, e.d.) die als onderpand voor de lening het recht van hypotheek op het huis heeft gekregen. Een hypotheekhouder die verkoopt weet minder van het te veilen huis en zal daarvoor dus ook minder verantwoordelijkheid willen dragen. Dit blijkt al uit de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden kan de hypotheekhouder nog meer aansprakelijkheden uitsluiten. Nu is een en ander duidelijk dwingend in de wet geregeld, maar er zijn afwijkingen mogelijk. Zo kan hij bijvoorbeeld bepalen dat de koper er zelf voor zorgen dat de bewoner het huis ontruimt, tevens kan bepaald worden dat, als er na de laatste veiling zitting en gunning schade ontstaat of vernieling en afbraak plaatsvindt aan het huis, de koper het huis toch accepteren en de hele koopsom betalen. Dergelijke risico's zijn in de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen als standaard ten laste van de koper gebracht- dus nog afgezien van wat de bijzondere veilingvoorwaarden vermelden. Indien u belangstelling heeft voor het huis in een executieveiling, dient u beslist na te gaan wat de toepasselijke Algemene Veilingvoorwaarden daarover zeggen en of de hypotheekhouder in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nog meer risico's bij de koper heeft gelegd.

Goed voorbereid naar de veiling

Voordat de veiling plaatsvindt, moet u niet alleen de veilingvoorwaarden kennen maar ook de financiën rond hebben. Een koop op een veiling is immers definitief. Er zijn geen ontbindende voorwaarden zoals bij een onderhandse aankoop, waarbij o.a. het niet

verkrijgen van een hypotheek of woonvergunning de koop ongedaan kan maken. Ook is er geen bedenktijd van drie dagen. U moet dus weten tot welke aankoopbedrag (inclusief de kosten) u kunt gaan. Houdt daarbij rekening met het gegeven dat de kosten bij een veiling altijd hoger zijn dan die bij een eventueel benodigde hypotheek.

Die zekerheid bestaat uit een schriftelijk aanbod voor een hypothecaire lening. Heeft u voor een lening nationale hypotheekgarantie nodig of is die gewenst, dan moet u deze vóór de veiling aanvragen zodat daarvoor vooraf kan worden beslist.

Op de veiling dient u zich altijd te identificeren en een goedgeheid te tonen van uw financiële reikwijdte. Dat kan inmiddels ook via de registratie bij de NIV. Dan moet u zich wel registreren en een waarborgsom storten (minimaal € 5000 euro).

De kosten

U heeft reeds kunnen lezen dat de kosten bij een veiling hoger zijn dan die bij een onderhandse aankoop. In alle gevallen kan een notaris of makelaar duidelijkheid verschaffen over het totaal van de kosten.

Let op de wet maakt onderscheid wie de kosten voor zijn rekening moet nemen, de koper of de verkoper (meestal de bank).

Hieronder zullen alleen de kosten worden besproken voor het geval om woningen gaat
Hier volgen enkele kosten en belastingen zoals het in de wet is opgenomen:

1. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak worden, voor zover verschuldigd, aan de koper geen andere kosten of heffingen in rekening gebracht dan:

- a. de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting;*
- b. het honorarium van de notaris;*
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;*
- d. de kosten van ontruiming.*

2. Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

De overige kosten komen voor rekening van de verkoper.

Overdrachtsbelastingen

De Overdrachtsbelastingen bedraagt in het algemeen 2% van de koopsom voor woningen (en 6% voor bedrijfsonroerendgoed) die de koper volgens de wet voor zijn rekening moet nemen. De betalingen geschiedt aan de notaris die het bedrag daarna aan de belastingdienst afdraagt.

Omzetbelasting

Soms is omzetbelasting verschuldigd. U kunt hiervoor informatie verkrijgen bij de notaris.

Notariskosten

Voor de werkzaamheden die van een notaris bij de overdracht van een onroerende zaak of een hypotheekvestiging mogen worden verwacht, gelden geen vaste tarieven. De kosten voor de veiling zoals kosten van advertenties, deurwaarders exploitatie, advocaatkosten inzake procedures, zaalhuur en het afslagersloon worden in rekening gebracht bij de executeur. Het werk van een notaris is met btw belast.

Kosten van het Kadaster

Deze bestaat uit de bedragen die het Kadaster bij de notaris in rekening brengt en door hem worden doorberekend aan de koper. Het zijn o.a. de kosten voor de inschrijving van een afschrift van het proces-verbaal van veiling in de openbare registers.

Bieden via het internet

Volg een veiling en/of bied online

Veilingen kunnen ook online worden gevolgd. Het is ook mogelijk om online mee te bieden op vele van de op deze website aangekondigde veilingen. Daartoe logt u bij zittingen met internetbieden op de veiling dag in op deze site. U treft dan alle objecten aan die tijdens een zitting worden geveild. U hoort de veilingmeester 'live' en u kunt de biedingen volgen van alle bidders in de zaal en op internet. Bidders in de zaal en bidders op internet kunnen tegelijkertijd meebieden op een object. Dit maakt de veiling laagdrempelig en toegankelijk voor iedereen.

Vooraf registreren bij een notaris

De deelnemer (internetbieder) moet zich vooraf registreren bij een notaris, Ga naar een regio-site van een veiling om naar de registratiepagina te gaan. Na registratie ontvangt u een mail met verdere instructies, waaronder een bezoek aan een registratienotaris. Na definitieve registratie kunt u inloggen op de pagina "mijn gegevens", er opent een inlogscherf van NIIV / Zet Login. Hier voert u uw gebruikersnaam, wachtwoord en sms-code in, waarna u kunt starten met bieden. Op de pagina "mijn gegevens" kunt u onder andere uw borg betalen/terugvragen of uw biedlimiet verhogen.

Stichting NIIV

Het online bieden op notariële veilingen van registergoederen wordt mogelijk gemaakt door de Stichting Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV.nl). Deze stichting beheert het veilingplatform ten behoeve van de veilingen in Nederland. Het veilingplatform wordt gebruikt door alle regionale notariële veilingorganisaties. Het NIIV maakt in haar dienstverlening gebruik van diensten van ZET Solutions ten behoeve van de authenticatie van de bidders. De internetveiling zelf wordt gecoördineerd vanuit VSR Auction Engineers. De door bidders gestorte borg is onder beheer bij de Stichting Beheer Internetborg NIIV.

Online meebieden op de veiling

Op de veiling dag kunt u voor het online meebieden inloggen via de site van de regioveiling of via veilingbiljet.nl. Op de websites treft u alle objecten aan die tijdens een zitting geveild worden. U hoort de veilingmeester live en u kunt de biedingen volgen van alle bidders in de zaal én op internet.

Bidders in de zaal en bidders op internet kunnen tegelijkertijd meebieden op een object. U participeert anoniem voor de zaal en voor andere internetbidders.

Het proces om online mee te bieden is eenvoudig en bestaat uit vier stappen:

1. Registreer uzelf op de website veilingbiljet.nl of de site van de regioveiling;
2. Laat uzelf identificeren bij een registratienotaris;
3. Stort een borg;
4. Bied online op de veiling.

Registratie als internetbieder

Heeft u interesse in een object waarvan de veiling aangekondigd wordt op diverse websites en wilt u hierop online meebieden, dan dient u zich vooraf te registreren en een borg te storten. Als onderdeel van de registratie moet u eenmalig een bezoek brengen aan een notaris. Daarna kunt u op alle regioveilingen waar het internetbieden aangeboden wordt, online meebieden.

Stap 1: registreer uzelf

U bezoekt een van de genoemde websites en klikt op "internetbieden". U komt dan op een pagina met informatie over internetbieden én de mogelijkheid naar een registratiepagina te gaan. U vult uw gegevens in en klikt vervolgens op de button "registreer". Per e-mail ontvangt u een registratieverklaring en een lijst van registratienotarissen.

Stap 2: identificatie bij een registratienotariss

Om het registratieproces te voltooien dient u de registratieverklaring te lezen én uit te printen. Deze verklaring dient u met identiteitsbewijs en mobiele telefoon mee te nemen naar één van de registratienotarissen bij u in de buurt. Door ondertekening van de registratieverklaring bij de notaris, verklaart u onvoorwaardelijk in te stemmen met de "geldende voorwaarden internetbieden".

Na de notariële registratie ontvangt u een e-mail met gebruikersnaam en wachtwoord.

Stap 3: stort een internetborg

Zonder internetborg kunt u niet bieden. Via iDEAL kunt u direct uw internetborg storten op een rekening van de Stichting Beheer Internetborg NIIV. Meer informatie hierover staat in de Registratieverklaring.

Stap 4: bied online op de veiling

Op de veiling dag logt u in. U hoort de veilingmeester live en u ziet de biedingen vanuit de zaal en van de andere online bidders. U kunt real-time meebieden. Iedere veiling duurt per object ongeveer 10 minuten. De veiling zal zich in twee fasen voltrekken. In de eerste fase wordt via opbod geboden.

Nadat de veilingmeester de eerste fase heeft gesloten zal in de tweede fase via afslag de uiteindelijke prijs van het object wordt vastgesteld. Op het bidscherm zal duidelijk worden aangegeven in welke fase de veiling zich bevindt. Ook zal op ieder moment uw beschikbare biedlimiet worden weergegeven. Indien u de hoogste bidder bent ziet u dat op het bidscherm en u ontvangt een e-mail met daarin de bevestiging van het hoogste bod namens de veilende notaris.

Als u niet de hoogste bidder op een object bent krijgt u de internetborg 100% terug als u daarom vraagt.

Bent u wel de hoogste bidder, dan krijgt u de internetborg (desgevraagd) terug als u aan uw verplichtingen heeft voldaan.

Tot Slot

De taal van de huizenveiling

Wanneer u een huizenveiling bijwoont, komt u termen en begrippen tegen die in het dagelijks leven niet voorkomen. We zullen ze puntsgewijze kort bespreken, zonder overigens absoluut volledig te zijn.

Afslager

Deze komt u tegen op de veiling. Het is de persoon die met de hamer in de hand aanwijst respectievelijk mededeelt wie voor welk bedrag beidt of mijnt.

Bod

Een bod is een door een gegadigde op de veiling hetzij bij de inzet hetzij bij de afslag geboden bedragen.

Opbod, afmijning

Bij opbod wordt (stijgend) door telkens hogere biedingen een prijs vastgesteld. Bij de afslag noemt de afslager eerst een bedrag, dat een stuk hoger ligt dan het hoogste bod bij inzet. Vervolgens daalt hij met de bedragen totdat iemand 'mijn' roept. Indien hij gedaald is tot de inzetsom zonder dat iemand 'mijn' heeft geroepen, geldt de inzetsom als hoogste bod. (N.B.: in sommige regio's geldt een afwijkende regeling).

Gunnen

De koopovereenkomst is pas tot stand gekomen zodra de verkoper verklaart met de prijs akkoord te gaan. Dit heet 'gunnen'. Hij hoeft dit niet te doen, bijvoorbeeld omdat hij de geboden prijs te laag vindt.

Inzetpremie

Dit is een beloning voor degene die in de eerste fase van de veiling, de inzet, het hoogste bod uitbrengt. De inzetpremie bedraagt 1 % van de inzetsom en is altijd voor rekening van de verkoper.

Inzetsom

De inzetsom is het hoogste bod dat bij de inzet wordt uitgebracht.

Levering

Dit is de rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar van het huis te doen worden.

Aflevering

Bij aflevering wordt het huis in bezit van de koper gesteld.

Risico

Het risico gaat op de koper over bij de betaling/levering van de woning, koper moet het dan ook verzekeren.

Heeft u vragen dan kunt u altijd terecht bij een van de gespecialiseerde medewerkers van het notariskantoor Van Putten Van Apeldoorn, locatie Ede.

Mr P.T.A. Benedek

Mr M Christiaanse

J. Vellinga