

# 'Schuld nodeloos hoog na executie'

## Forse waardedaling huis bij gedwongen verkoop

**Doordat voor veel mensen de rente op hun hypotheek flink is gestegen, valt te verwachten dat het aantal gedwongen verkopen van woningen zal toenemen. Zo'n executoriale verkoop levert vaak een stuk minder op dan de marktwaarde van een huis. Dat kan beter.**

"Huizen die via een openbare executie worden verkocht, brengen tot 40 procent onder de marktwaarde op", stelt Marc Kuipers directeur van huizensite Livy.

Hoewel de gedwongen verkopen openbaar zijn, zijn het vaak professionele handelaars 'in een achteraf zaaltje' die de huizen opkopen tegen prijzen die structureel onder de marktwaarde liggen. Die lagere prijs is nadelig voor zowel de bank als voor degene die zijn huis moet verkopen, die blijft achter met een grotere schuld. "Banken willen binnen een bepaalde termijn hun geld binnen hebben", verklaart Kuipers de gang van zaken. "Met de huidige manier van gedwongen



"Het huidige systeem van gedwongen verkoop is niet meer van deze tijd."

verkopen gaat dat tamelijk snel."

Particulieren weten vaak niet dat er een gedwongen verkoop plaatsvindt, bijvoorbeeld omdat kennisgeving daarvan plaatsvindt met een advertentie in een lokale krant, stelt Kuipers. "Daarnaast is

er bij executieverkoop geen bezichtiging, als particulier weet je dus niet wat je koopt." Veiling via internet zou voor het krijgen van een hogere prijs beter werken, verwacht hij. Als veel mensen op een huis kunnen bieden en het op internet kunnen bekijken, zal de markt volgens Kuipers zijn werk doen.

Livy is inmiddels met verschillende banken in gesprek. Kuipers is positief gestemd over deze gesprekken. Verkoop via een internetveiling kan ook snel plaatsvinden, zodat een bank binnen redelijke termijn geld ziet. "Banken moeten wat dat betreft hun verantwoordelijkheid nemen, zie het als een service, consumentenbescherming. Zo blijft de schuld van degene die zijn huis moet verkopen beperkt." Het huidige systeem van gedwongen verkoop is volgens Kuipers "niet meer van deze tijd".

**KLAAS BOOMSMA**  
klaas.boomsma@metronieuws.nl



## Hoe werkt een gedwongen woningverkoop precies?

Als het iemand niet meer lukt zijn hypotheek af te lossen, zal de hypotheekverstrekker, meestal een bank, na verloop van tijd overgaan tot gedwongen verkoop. In zo'n geval plaatst de notaris een advertentie in de krant, waarin wordt vermeld waar en

wanneer de executieverkoop plaatsvindt. Het geld dat de verkoop opbrengt is voor de bank. Vaak blijft er dan nog een restbedrag open, een restantschuld. Voor wie een lening heeft met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), betaalt NHG dat bedrag aan de

geldverstrekker, vanaf dat moment is het garantiefonds schuldeiser. Als je buiten je schuld in de problemen bent geraakt, kan het zijn dat NHG de schuld kwijtscheldt. Voorbeelden zijn echtscheiding, overlijden van een partner of arbeidsongeschiktheid. **METRO**