Is de verkoopopbrengst bij een veiling te bepalen?

Een onderzoek om inzicht te verkrijgen in welke factoren van invloed zijn op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de veilingprijs.

Masterscriptie MSRE
Amsterdam School of Real Estate
Jaargang: 2015 - 2016
Auteur: J.M.R.P. van Gemert RM RT
Begeleiders: Drs. A.R. Marquard & C. Ronteltap MSc
2e lezer: Drs. W.J. van der Post

Samenvatting

Er zijn verschillende redenen waarom een huiseigenaar niet meer aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Een van de rechten als hypotheeknemer, als er door de hypotheekgever niet voldaan wordt aan zijn financiële verplichtingen, is om de woning te verkopen via een executieveiling. De woning zal dan getaxeerd worden door een taxateur. De opbrengst van de woning bij een executieveiling is moeilijk te bepalen. Vaak wordt er om deze opbrengst te bepalen een afslag op de marktwaarde genomen. De marktwaarde en de veilingopbrengst kunnen van elkaar verschillen met een bandbreedte van 10% tot 40% (Ten Have, 2007, blz. 328).

De centrale vraag van dit onderzoek komt voort uit de probleemstelling en luidt:

"Welke factoren zijn in welke mate van invloed op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de verkoopopbrengst bij een executieveiling?"

Het onderzoek betreft een praktisch deductief en overwegend kwantitatief onderzoek. Met behulp van de bestaande literatuur wordt het theoretisch kader gevormd voor het onderzoek. Dit wordt uiteengezet in hoofdstuk 2 t/m 4. In hoofdstuk 2 wordt er met name ingegaan op de veilingen in Nederland, waarna in hoofdstuk 3 de taxatie waardebegrippen en taxatiestandaarden naar voren komen. In hoofdstuk 4 zal onderzocht worden wat de taxatie methodieken en taxatie onnauwkeurigheden zijn om de verkoopopbrengst bij een executieveiling te bepalen. Ook komt daar naar voren dat in de literatuur geen eenduidigheid is in de afslag op de marktwaarde om de opbrengst bij een executieveiling te bepalen. De afslag kan volgens onderzoeken van Hardin e.a. (1996), Forgey e.a. (1994), Shilling e.a. (1990) en Brounen (2012) respectievelijk 22%, 23%, 24% en 34% bedragen op de marktwaarde.
Op basis van de literatuur zijn er zes hypotheses geformuleerd. Door empirisch onderzoek is onderzocht welke factoren van invloed zijn op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de veilingprijs in de provincie Gelderland. In het onderzoek zijn 109 waarnemingen onderzocht om de afslag te verklaren. De 109 waarnemingen zijn met behulp van het statistisch programma SPSS geanalyseerd.
Niet alle hypotheses zijn significant gebleken op basis van een gestelde P-waarde van 5%. De standaarddeviatie van 19% is hoog te noemen. De gemiddelde afslag is 16,8% op de marktwaarde ten opzichte van de veilingprijs in de provincie Gelderland.
Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de afslag op de markwaarde met 10% verklaard wordt door de hoogte van de markwaarde van de woning. De afslag op de marktwaarde wordt in totaal met 16% verklaard door de volgende variabelen: of de woning in een stad of dorp ligt, of het een woning of appartement betreft, het aantal inwoners, de hoogte van de marktwaarde, onderhoud status van de woning en de verkooplooptijd.

Inhoudsopgave

Samenvatting

1. Inleiding
1.1 Aanleiding
1.2 Probleemstelling
1.3 Doelstelling
1.4 Centrale onderzoeksvraag
1.5 Deelvragen
1.6 Afbakening en begrippen
1.7 Onderzoeksopzet
1.8 Relevantie
1.9 Leeswijzer

2. Veilingen in Nederland
2.1 Inleiding
2.2 Recht van hypotheek
2.3 Procedure executieverkoop
2.4 Nieuwe wetgeving 2015
2.5 Hoe werkt de veiling?
2.6 Veilingsysteem in Gelderland
2.7 Banken bieden mee
2.8 Conclusie

3. Waardebegrippen & taxatiestandaarden
3.1 Inleiding
3.2 Taxaties ten behoeve van financiering
3.3 Waarvoor dient de “executiewaarde”?
3.4 Taxaties bijzonder beheer woonruimte
3.5 Duidelijkheid over taxatiebegrippen
3.8 Verschil waarde en prijs
3.9 Conclusie

4. Taxatie methodieken & taxatie onnauwkeurigheden
4.1 Inleiding
4.2 Comparatieve methode
4.3 Modelmatige methode
4.4 Taxatiemethode om de verkoopopbrengst bij een executieveiling te bepalen
4.5 Welke factoren kunnen de verkoopopbrengst van een executieveiling bepalen?
4.6 Subjectiviteit
4.7 Smoothing and lagging
4.8 Conclusie

5. Hypothesen
Concretisering van de onderzoeksvraag

6. Database & onderzoeksmethodiek
6.1 Inleiding
6.2 Database
6.3 Totstandkoming van de dataset
6.4 Onderzoeksmethodologie en verantwoording
6.5 Beschrijvende statistiek
6.6 Conclusie

7. Statistische analyse
7.1 Inleiding
7.2 Toetsing hypothesen
7.3 Meervoudige regressie analyse
7.4 Optimale model van de dataset
7.5 Analyse dataset veilingopbrengst boven de marktwaarde
7.6 Discussie
7.7 Conclusie

8. Slotconclusie, aanbevelingen & reflectie
8.1 Inleiding
8.1 Slotconclusie
8.2 Aanbevelingen
8.3 Reflectie

Bibliografie

Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De situatie kan zich voordoen dat eigenwoningbezitters door bepaalde omstandigheden niet meer aan hun hypothecaire verplichtingen kunnen voldoen. Deze omstandigheden kunnen bijvoorbeeld gelegen zijn in het verlies van inkomen, een echtelijke breuk of een onverwachte verhoging van de variabele rente. Het uiteindelijke gevolg hiervan is helder. Als de betalingsachterstanden te hoog oplopen, zal de financiële instelling het "dossier" overdragen naar een andere afdeling binnen deze financiële instelling. Deze afdeling heet meestal "bijzonder beheer". De missie van deze afdeling is om de opgelopen achterstanden in te halen en niet verder te laten oplopen.

Het aantal huishoudens met financiële problemen neemt de afgelopen jaren toe. Eind 2011 hadden al ruim 45.000 huishoudens een betalingsachterstand van circa drie maanden, zo blijkt uit cijfers van Bureau Krediet Registratie (BKR). Twee jaar eerder waren dat nog 32.000 huishoudens. Een stijging van ruim 40% in twee jaar tijd (Brounen, 2012).
Als de financiële instelling verwacht dat de achterstanden niet ingehaald worden, kan het zijn dat deze eist dat de woning verkocht wordt. Dat kan door middel van een onderhandse verkoop of een (executoriale) veiling. De financiële instelling moet daarvoor weten wat de marktwaarde van de woning is ten opzichte van de hypothecaire schuld. Daarvoor wordt een taxatierapport opgesteld door een plaatselijke taxateur.
Het taxatierapport zal aan de algemeen geldende normen van bijzonder beheer moeten voldoen. Volgens de website van het NWWI (NWWI, 2015) is het laatste taxatiemodel van 2013. Het taxatiemodel voor Bijzonder Beheer taxaties is speciaal bedoeld om de marktwaarde te bepalen bij een mogelijke (executoriale of gedwongen) verkoop door professionele partijen. In dit taxatierapport zal ook de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling getaxeerd moeten worden.
Sinds 1 januari 2013 is het waarde begrip "executiewaarde" voor het bepalen van de hoogte van de hypotheek afgeschaft. Banken hanteren nu de marktwaarde als uitgangspunt. Het verschil tussen de marktwaarde en de executiewaarde lag doorgaans op 80% tot 90% van de marktwaarde bij bestaande woningen (Brounen, 2012). Hoewel het waarde begrip "executiewaarde" in 2013 is afgeschaft, wordt bij taxaties voor bijzonder beheer feitelijk nog steeds om een "executiewaarde" gevraagd. Dit is vanaf 1 januari 2013 echter aangepast naar een "vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling".
Uit onderzoek door Dirk Brounen (2012) naar de resultaten van gedwongen verkopen bleek dat woningen gemiddeld voor 34% minder dan de marktwaarde verkocht werden op een veiling. Brounen gebruikte hiervoor een database van 3440 gedwongen verkopen in de periode 2006 – 2011. Behalve dit onderzoek is er relatief weinig literatuur beschikbaar over de uitkomsten van gedwongen verkopen. Dit terwijl de impact voor zowel bewoners als financiers uitermate groot is.

1.2 Probleemstelling

De vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling is lastig in te schatten. Voor de benadering van deze verkoopopbrengst is geen vaste berekeningsmethode opgesteld. Deze verkoopopbrengst zelf zal bepaald worden door de betreffende taxateur op basis van transacties via gedwongen veilingen. Tussen de markwaarde en de executieopbrengst zit een verschil met een bandbreedte van ongeveer 10% tot 40% (Ten Have, 2007, blz. 328; Brounen, 2012; Shilling e.a., 1990; Forgey e.a., 1994; Hardin e.a., 1996).
Om de marktwaarde van een woning te bepalen is de meest voorkomende methode het te taxeren object te vergelijken met een vergelijkbare verkochte woning in de straat. Dit heet de direct

vergelijkende methode. Het is moeilijker om de verkoopopbrengst bij een executieveiling te bepalen op basis van de direct vergelijkende methode. Dit komt doordat er veel minder woningen geveild worden, dan onderhands verkocht. Het komt niet vaak voor dat er een direct vergelijkbare geveilde woning in deze zelfde straat is. De meest gehanteerde methode om de executiewaarde te bepalen in de praktijk, is een niet nader gespecificeerde procentuele afslag te nemen op de marktwaarde. In de literatuur is er geen eenduidigheid in deze afslag op de marktwaarde om verkoopopbrengst bij een executieveiling te bepalen. Deze afslag kan volgens onderzoeken van Hardin e.a. (1996), Forgey e.a. (1994), Shilling e.a. (1990) en Brounen (2012) respectievelijk 22%, 23%, 24% en 34% bedragen van de marktwaarde. Dit onderzoek gaat nader in op deze kennisleemte.

1.3 Doelstelling

De primaire doelstelling van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen of de procentuele afslag op de marktwaarde ten opzicht van de veilingprijs is te verklaren. Er zal getracht worden antwoord te geven op de vraag welke factoren in welke mate van invloed zijn op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de veilingprijs.

1.4 Centrale onderzoeksvraag

De centrale vraag van dit onderzoek komt voort uit de probleemstelling en luidt:

"Welke factoren zijn in welke mate van invloed op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de verkoopopbrengst bij een executieveiling?"

1.5 De deelvragen

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden dienen eerst onderstaande deelvragen inhoudelijk te worden behandeld:

Theorie
- Waarom worden er woningen via de veiling verkocht?
- Wat is de relatie tussen de begrippen: marktwaarde, transactieprijs en de opbrengst van een executoriale verkoop?
- Welke taxatie methoden zijn er om de marktwaarde en verkoopopbrengst op een executieveiling te bepalen?
- Welke factoren bepalen de verkoopopbrengst op een executieveiling?
- Wat zijn de oorzaken voor onnauwkeurigheden in taxaties?

Praktijkonderzoek
-In welke mate is er inzicht te verkrijgen in welke factoren van invloed zijn op de afslag op de marktwaarde?

1.6 Afbakening en onderzoek elementen

Ter afbakening van het onderzoeksonderwerp zal het onderzoek alleen van toepassing zijn op woningen die geveild worden op een executieveiling. Tevens zal alleen onderzoek gedaan worden naar de veiling van de provincie Gelderland. De reden daarvoor is dat de onderzoeker in deze periode

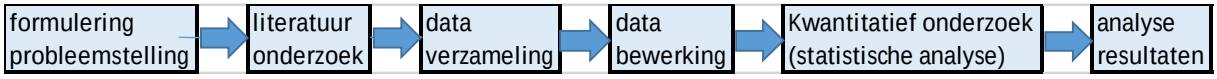
van het empirisch onderzoek de meeste data beschikbaar had in deze provincie. Alle woningen zijn op één locatie in Gelderland geveild op een executieveiling met één veilingsysteem. Er is bewust gekozen om één executieveiling te onderzoeken, zodat er geen verschillen kunnen optreden in uitkomsten van prijzen door verschillende veilingsystemen (Lucking-Reiley, 1999). De provincie Gelderland is met 1.298.000 inwoners de vierde provincie van Nederland met de meeste inwoners (CBS, 2014). De gemiddelde prijs van een eengezinswoning in de Provincie Gelderland bedraagt €250.286. De gemiddelde prijs van een eengezinswoning in Nederland bedraagt €260.197 (Kadaster, 2016). De provincie Gelderland geeft derhalve een representatief beeld van de gemiddelde provincies in Nederland.

Woning/appartement: In het onderzoek zal er een onderscheid worden gemaakt tussen een woning en een appartement. Uitgangspunt voor een woning: een grondgebonden woning, appartement: een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik om daar te mogen wonen.

Begrip executiewaarde vs. vermoedelijke opbrengst op een executieveiling: in veel artikelen wordt er nog gesproken over de "executiewaarde", omdat het begrip "executiewaarde" pas sinds januari 2013 niet meer in woningtaxaties ten behoeve van financiering voorkomt. Doordat er ook literatuur van voor 2013 in het onderzoek voorkomt zullen de oude en nieuwe begrippen door elkaar heen gebruikt worden in de gehele scriptie. Het uitgangspunt zal hetzelfde blijven. Het oude waarde begrip "executiewaarde" en in het huidige taxatiemodel omschreven "vermoedelijke opbrengst op een executieveiling", zal in de praktijk door partijen als "hetzelfde" worden beschouwd voor de doelstelling van de bijzonder beheer taxatie.

1.7 Onderzoeksopzet

Het betreft een praktisch deductief en overwegend kwantitatief onderzoek. Voor de opzet van het onderzoek wordt gebruik gemaakt van de TPA-structuur (Gerritsen, 2009). De afkorting TPA staat voor theorie, praktijk en analyse. Met behulp van de bestaande literatuur wordt het theoretisch kader gevormd voor het onderzoek. Vooral in de Angelsaksische literatuur is er veel informatie beschikbaar ten behoeve van het theoretisch kader om de benodigde deelvragen te beantwoorden. Het theoretisch kader zal in het onderzoek getoetst worden door middel van empirisch onderzoek. In de daarna uit te voeren analyse wordt de samenhang tussen het theoretisch kader en het empirische onderzoek nader belicht, teneinde een antwoord te geven op de centrale onderzoeksvraag.
Voor dit onderzoek is er een unieke dataset onderzocht. Alle transacties zijn kwalitatief onderzocht. Deze dataset voor de statistische analyse bevat transacties van woningen die geveild zijn in de periode 2014-2016 op de executieveiling in de provincie Gelderland. De kenmerken van deze transacties zijn gezocht in de NVM database. Met de kenmerken is de modelmatige marktwaarde bepaald met de applicatie van Marktpositie MIDAS. Marktpositie MIDAS is een modelmatig waarderingsprogramma van de NVM. Hiermee kan door het invoeren van de woningkenmerken (woonoppervlakte, inhoud, perceeloppervlakte, bouwjaar en de toestand van het onderhoud) de modelmatige marktwaarde van het object bepaald worden op de gewenste peildatum. De dataset is gekoppeld en bewerkt voor het uitvoeren van een kwantitatief onderzoek.
Er zijn meerdere methodes om dit uit te voeren. Echter om inzicht te verkrijgen in welke factoren van invloed zijn op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de veilingprijs, is er voor een statistische analyse gekozen. De uitkomsten daarvan zijn geanalyseerd en verwerkt in de conclusie. Onderstaand figuur 1. is een schematische opzet van het onderzoek.



Figuur 1. Schematische opzet van het onderzoek

1.8 Relevantie

Vanuit wetenschappelijk oogpunt dient deze scriptie als bijdrage ten behoeve van de vraag of de getaxeerde verkoopopbrengst bij een executieveiling nauwkeuriger vastgesteld kan worden, door meer inzicht te geven in de afslag op de marktwaarde. Er is een gebrek aan eenduidigheid in de literatuur over deze afslag op de marktwaarde. Er is geen vaste waarderingsmethode terwijl de markt wel meer transparantie vraagt over de waarderingsmethodieken. Vaak is de getaxeerde veilingopbrengst een niet nader gespecificeerde procentuele afslag op de marktwaarde. Deze afslag op de marktwaarde is zeer lastig te onderbouwen. Als een taxateur nauwkeuriger en transparanter zijn vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling vast zou kunnen stellen, zou om deze reden de afdeling bijzonder beheer van financiële instellingen nauwkeuriger beslissingen kunnen nemen op basis van dat taxatierapport. Hierdoor zou de eigenaar van die woning eventueel een kleinere restschuld over kunnen houden bij de verkoop of veiling van zijn woning. Daarmee is ook de maatschappelijke relevantie direct geduid.

1.9 Leeswijzer

Hoofstuk 2 t/m 4 vormt het theoretische kader van dit onderzoek. Hoofdstuk 2 gaat over wat de redenen zijn dat woningen geveild worden. Hoofstuk 3 behandelt de waardebegrippen en taxatiestandaarden. Dan worden in hoofdstuk 4 de taxatie methodieken en de taxatie onnauwkeurigheden behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de hypothesen besproken. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de database en de onderzoeksmethodieken. Waaruit in hoofdstuk 7 de statistische analyse zal volgen. Ten slotte sluit het onderzoek in hoofdstuk 8 met de conclusie, de aanbevelingen en de reflectie.

2. Veilingen in Nederland

2.1 Inleiding

Om uitspraken te kunnen doen over de opbrengst van een woning op een veiling, dient eerst de vraag gesteld te worden: waarom worden er woningen via de veiling verkocht?
In dit eerste theoretisch hoofdstuk zal besproken worden wat de reden is om een woning te veilen en welke procedure er via de wetgeving gevolgd zal moeten worden. Daarna zal het veilingsysteem aan de orde komen. Het recht van hypotheek zal eerst worden besproken, omdat dit de belangrijkste reden is dat er woningen geveild kunnen worden.

2.2 Recht van hypotheek

Het recht van hypotheek is een zekerheidsrecht dat is gevestigd in de artikelen 260 t/m 275 boek 3 BW. Het recht houdt in, dat de houder van dit recht voorrang heeft bij een (toekomstige) vordering van de schuldenaar, dit kan ook een faillissement zijn. Het recht van hypotheek kan alleen op registergoederen worden gevestigd.
Het recht van hypotheek wordt tussen een schuldenaar en een schuldeiser overeengekomen. Dit is een hypotheekgever en een hypotheekhouder. Het hypotheekrecht wordt door middel van een notariële akte ingeschreven in het kadaster. De hypotheekhouder heeft een aantal rechten. Een belangrijk recht, is het beheerbeding. Dit houdt in dat de hypotheekhouder de onroerende zaak in beheer mag nemen als de hypotheekgever niet betaalt (artikel 3:267 BW).
Wellicht is het sterkste recht van de hypotheekhouder het recht van parate executie. Dit recht houdt in dat de hypotheekhouder de onroerende zaak in het openbaar mag verkopen als de hypotheekgever (schuldenaar) niet aan zijn betalingsverplichtingen voldoet. Deze parate executie is geregeld in de artikelen van executieveilingen in het Wetboek van Rechtsvordering. Voor dit recht is geen toestemming nodig van de rechter. Er kan volstaan worden met een aanzegging van de veiling door de notaris. Artikel 3:326 lid 2 BW biedt de mogelijkheid voor een onderhandse verkoop, hier heeft de rechter wel een ruime vrijheid in de bevoegdheden (Huijgen, 2005).

2.3 Executie verkoop procedure

Het recht van parate executie is geregeld in het Burgerlijk Wetboek van Rechtsvordering. Als er achterstanden in de betalingen zijn kan de hypotheekhouder op meerdere manieren de achterstanden in de betalingen terug proberen te krijgen. De hypotheekhouder is vaak niet gebaat bij een executie, omdat hier veelal lage opbrengsten worden gehaald en de hypotheekhouder daardoor grote verliezen kan leiden.
Tot twee weken voor de datum van de veiling is het mogelijk om bij de notaris een onderhands bod uit te brengen op het pand. De rechtbank moet wel toestemming verlenen voor de verkoop. Vaak betekent dit dat het onderhands bod hoger moet zijn dan de getaxeerde veilingopbrengst (Mulder e.a., 2012). Het is dus cruciaal dat een taxateur zijn vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling nauwkeurig kan bepalen.
Een andere mogelijkheid is om de onroerende zaak onderhands te verkopen. Een onderhandse verkoop levert vaak meer op dan een veiling omdat je meer tijd hebt om de markt af te tasten. Bij een executie op de veiling heb je maar één moment (Mayer, 1993). Hiervoor is echter wel medewerking nodig van de hypotheekhouder, omdat deze een volmacht moet tekenen. De onroerende zaak zal via een makelaar op de markt gebracht worden en in overleg met de hypotheekhouder onderhands verkocht worden.

Deze minnelijke oplossing is echter niet altijd mogelijk. Een hypotheekgever kan geen gehoor geven, omdat deze bijvoorbeeld naar het buitenland is “gevlucht.”
Het kan ook zijn dat er meerdere hypotheekhouders op de onroerende zaak zitten. Een voorbeeld in deze is een tweede en derde recht van hypotheek van een andere geldverstrekkende instelling. De eerste hypotheekhouder heeft recht op zijn deel van de schuld. Als de marktwaarde lager ligt dan de waarde van de totale hypotheek van alle hypotheekhouders, zal de tweede of derde hypotheekhouder waarschijnlijk geen toestemming geven voor de verkoop. Er kunnen ook nog beslagen van andere schuldeisers op de onroerende zaak liggen, waardoor geen toestemming wordt verkregen voor een onderhandse verkoop. De enige optie die dan waarschijnlijk overblijft, is de parate executie (Schuddebeurs, 2006).
De notaris speelt een leidende rol in de executieverkoop en zal de veiling opstarten. De notaris zal de eigenaar en de andere belanghebbende aanzeggen. Hij stelt het tijdstip en de plaats van de veiling vast en is het aanspreekpunt gedurende het gehele veilingproces.

2.4 Nieuwe wetgeving januari 2015

De marktwaarde wijkt 10% tot 40% van de veilingprijs af (Ten Have, 2007). Om deze afslag te verkleinen heeft de wetgever de wet aangepast, zodat veilingen optimaler worden en voor een breder publiek toegankelijker worden. De wetgever heeft gemeend dat de executieprocedure transparanter en meer toegankelijk moet worden gemaakt voor de particuliere koper (voor woningen). Er komen in het algemeen weinig particuliere kopers naar de veiling aanwezig, omdat de informatie verschaffing in hun ogen nog te summier is en omdat er te veel risico’s aan kleven om zonder voorbehoud van financiering en bouwkundige keuring te moeten kopen (Schuddebeurs, 2006).
Op 1 januari 2015 heeft de wetgever een aantal punten doorgevoerd, met als doel een hogere opbrengst van de te veilen woning te realiseren ten gunste van de bank en de eigenaar.

De belangrijkste veranderingen die doorgevoerd zijn met ingang van 1 januari 2015 voor dit onderzoek zijn:

- Het is toegestaan om de woning alleen via internet, alleen via de veilingzaal of in combinatie te veilen (zgn. hybride veilen);
- 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:
  - de verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting;
  - het honorarium van de notaris;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  - de kosten van ontruiming.
- De hypotheekgever alsmede iedereen die de tot bewoning bestemde onroerende zaak gebruikt, is verplicht om mee te werken aan bezichtiging van de te veilen woning. Deze verplichting geldt vanaf het moment van de aanzegging van de veiling door de deurwaarder. De bank kan bij weigering de bezichtiging laten plaatsvinden met behulp van de sterke arm der wet (Berentzen, 2015).

2.5 Hoe werkt de veiling?

Om meer inzicht te verkrijgen in hoe de een prijs tot stand komt op de veiling, zal nader ingegaan worden op hoe een executieveiling werkt.

Er zijn in Nederland 17 regioveilingen waar onroerende zaken worden geveild. Gezien de afbakening van deze scriptie wordt alleen de veiling in Gelderland besproken.

Als een woning geveild wordt, zal deze eerst openbaar aangekondigd worden. De verplichte wettelijke aankondiging is een advertentie in een krant of publicatie op een website. Een vastgoedveiling is een openbare veiling waar iedereen zonder aankondiging en geheel vrijblijvend naartoe kan. Volgens Vastgoed Veiling Gelderland zijn de veilingen één keer per maand op de regionale vastgoedveiling in Gelderland.

De informatie over de te veilen objecten zijn te verkrijgen bij de desbetreffende notaris. De veiling verloopt als volgt: de veilingmeester kondigt het te veilen pand aan. Eventueel zal er nog door de notaris extra informatie gemeld worden indien nodig. Er kan geboden worden door alle kandidaten in de veilingzaal. Tevens kan er geboden worden via internet. Als iemand via het internet biedt, zal de veilingmeester het bedrag roepen wat geboden is en aangeven dat het bod via internet is gedaan.

2.6 Veilingsystemen

Ten aanzien van een veiling kunnen er meerdere "systemen" van toepassing zijn. De afslager of veilingmeester meldt voorafgaand aan de veiling doorgaans welk systeem wordt gebruikt (Veilingbiljet.nl, 2015). Van Putten Van Apeldoorn Notarissen te Ede, fungeert als regiocoördinator van de regioveiling Gelderland. Volgens hen geldt voor de veiling in Gelderland altijd het “opbod en afslag” systeem. Dit is belangrijk voor het onderzoek, omdat er geen verschillen kunnen zijn ontstaan in gerealiseerde prijzen door verschillende veilingsystemen. De veiling vindt plaats in twee fasen: eerst vindt de inzet plaats (bij opbod), en daarna de afslag (bij afmijning).

Eerst wordt de woning “ingezet”. Dit gaat door middel van opbod. De prijs begint bij een bedrag dat geroepen wordt in de zaal, of de veilingmeester bepaalt het openingsbod. Dat openingsbod wordt vervolgens verhoogd totdat niemand meer biedt. Dat hoogste bedrag wordt de “inzet” genoemd. De kandidaat koper die de “inzet” heeft gedaan, krijgt een inzet premie van 1% van de inzet prijs. Direct daarna volgt de afslag. De prijs wordt fors hoger ingezet dan de inzet premie (bijvoorbeeld €75.000 boven op de inzet premie) en gaat vervolgens in stappen naar beneden. Deze afslag gaat door totdat iemand “Mijn” roept of biedt via internet of totdat het bedrag op de inzet is gekomen. Dan heeft de kandidaat die de inzet heeft gedaan de woning gekocht. Als iemand “Mijn” roept boven het bedrag van de inzet heeft deze gekocht.

De koper en inzetter (koper die “Mijn” heeft geroepen en de “inzetter”) melden zich bij de notaris. De notaris zal de documenten controleren en de koper heeft dan zonder voorbehoud gekocht. De koper kan dan niet meer terug trekken. De geldverstrekker heeft voor de veiling de bevoegdheid zich tot de eerste werkdag na de veiling tot 17.00 uur te beraden en eventueel niet te ‘gunnen’. Vindt de opdrachtgever de koopprijs te laag, dan kan hij besluiten om het object toch zelf te houden om dit zo mogelijk op een andere manier te verkopen.

2.7 Banken bieden mee

Sommige geldverstrekkers bieden tijdens de executieveiling mee op de panden waarop de geldverstrekker een hypotheekrecht heeft. Mocht het voorkomen dat op de veiling niet de gewenste veilingprijs gehaald wordt treedt de geldverstrekker zelf op als veilingkoper. De getaxeerde opbrengst bij een executieveiling is hiervoor ook weer van belang. De geldverstrekker moet mee bieden op de veiling in verband met het verbod van toe-eigening (artikel 3:235 BW). De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht niet omzetten in eigendom. De achterliggende gedachte is dat de geldverstrekker daarna het pand onderhands kan verkopen en zo een hogere opbrengst (lees

minder verlies) kan krijgen. In de praktijk zijn er weinig geldverstrekkers die kopen op de veiling, in verband met de extra kosten die ze moeten maken en eventuele boekhoudkundige regel van beursgenoteerde geldverstrekkers (Schuddebeurs, 2006).

2.8 Conclusie

In dit hoofdstuk is de deelvraag “waarom worden er woningen via de veiling verkocht?” aan bod gekomen. Het is duidelijk geworden dat de geldverstrekkers niet zomaar een woning kunnen veilen, dit heeft te maken met wetgeving. Het is ook helder dat woningen via een onderhandse verkoop meestal meer opleveren dan op de veiling, maar dat er redenen zijn om dit niet te (kunnen) doen. De voornaamste redenen zijn meerdere hypotheekhouders en beslagleggers op de woning of dat de hypotheekgever (eigenaar van de woning) geen contact meer wil met de geldvertrekker. De wetgever heeft de wetgeving in januari 2015 aangepast om zo goed mogelijke werking van de veiling te krijgen. Ook de veilingen zelf worden steeds aangepast om de veiling optimaler te maken.
Om een woning te mogen verkopen voorafgaand aan een veiling is de getaxeerde veilingopbrengst essentieel. Als het onderhandse bod lager ligt dan de getaxeerde veiling opbrengst zal de woning waarschijnlijk niet verkocht kunnen worden. Banken bieden soms mee op de veiling, voor hen is het ook van groot belang dat zij duidelijkheid hebben over de veilingopbrengst voordat ze mee gaan bieden. De theorie in dit hoofdstuk dient met name als achtergrondinformatie bij het uitgevoerde onderzoek.

3. Waardebegrippen & taxatiestandaarden

3.1 Inleiding

Om meer duidelijkheid te verkrijgen voor het empirisch onderzoek in welke verschillen er tussen de marktwaarde en de prijs die gekregen wordt bij een executieveiling, zal de tweede deelvraag worden: ”Wat is de relatie tussen de begrippen: marktwaarde, transactieprijs en de opbrengst van een executoriale verkoop”?
Om hier antwoord op te krijgen, zal eerst worden ingegaan op waarom de executiewaarde is afgeschaft en zal een toelichting worden gegeven op de waardebegrippen in het algemeen en op het bijzonder beheer taxatierapport. Daarna zal de totstandkoming van het begrip “marktwaarde” besproken worden. Ten slotte zal uitleg over waarde en prijs worden gegeven.

3.2 Taxaties ten behoeve van financiering

Bij taxaties met betrekking tot aanvragen van een woningfinanciering wordt door taxateurs gebruik gemaakt van het model taxatierapport financiering woonruimte. Dit model is opgesteld door de vastgoed branches CHF, NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar. Het huidige model is in 2013 vernieuwd. Bij het opstellen van dit vernieuwde taxatierapport is aansluiting gezocht bij de internationale waardebegrippen van de International Valuation Standards (IVS). Het waarde begrip “onderhandse verkoopwaarde” is vervangen door het waarde begrip “marktwaarde”.
In navolging van de IVS komt in het huidige model 2013 het waarde begrip “executiewaarde” niet meer terug (Mulders e.a., 2012). Een dergelijk begrip kent de IVS niet omdat naar mening van de IVS een gedwongen verkoop niet getaxeerd kan worden. Tot 1 januari 2013 werd het waarde begrip executiewaarde meestal opgenomen in het taxatierapport. In het huidige taxatie model (model 2013) is het waarde begrip executiewaarde afgeschaft. Het gebruik van de term “executiewaarde” is conform de internationale standaarden niet toegestaan (RICS, 2013). Volgens deze standaarden mag de executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het begrip marktwaarde ontbreken en het de marktwaarde basis ontzegt. Dit omdat er bij de executiewaarde géén sprake is van een bereidwillige verkoper en vaak geen goed geïnformeerde koper en behoorlijke marketing. Daarentegen is er wel vaak sprake van enige vorm van dwang. Bij het taxeren van de marktwaarde gaat de taxateur wel uit van een bereidwillige verkoper en goed geïnformeerde koper.

3.3 Waarvoor dient de “executiewaarde”?

In het verleden, tot januari 2013, diende de executie voor het aanvragen van de financiering. De meeste geldverstrekkers leenden tot 125% van deze “executiewaarde”. Na 1 januari 2013 is de executiewaarde afgeschaft en financieren banken op basis van de marktwaarde.

Bij de afdeling bijzonder beheer, waar betalingsproblemen zijn bij de hypotheekgever, is het begrip “executiewaarde” of de verwachte verkoopopbrengst bij een veiling van groot belang 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 (Ingen e.a., 2007). Om een executie te voorkomen en een zo hoog mogelijke opbrengst te krijgen, kan de eigenaar vrijwillig meewerken aan de onderhandse verkoop, dit kan door middel van een volmacht.

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft een aantal randvoorwaarden aan de werkwijze vastgesteld. Er dient in deze volmacht (model akte houdende onherroepelijke Volmacht

van de KNB) onder andere een minimumprijs te worden vermeld. Als de biedingen onder deze prijs liggen, moet de notaris weigeren om het pand te verkopen (Mulder e.a., 2012).

In de procedure tot de "onderhandse executoriale verkoop" speelt de getaxeerde veilingopbrengst een grote rol. Deze verkoop is de situatie waarin de executant op eigen naam het onderpand verkoopt (Ingen e.a., 2007). Hier is de globale scheiding te maken van "openbare executoriale verkoop" (de executieveiling) en de "onderhandse executoriale verkoop". Bij een onderhandse verkoop kunnen beide partijen, dus zowel de hypotheekgever als de hypotheeknemer, de voorzieningsrechter verzoeken om toestemming te verlenen om het onderpand onderhands executoriaal te verkopen. Het pand wordt dus verkocht voor de veiling. Dit is mogelijk nadat de veiling reeds is aangekondigd, tot uiterlijk een week voor de veiling (artikel 3:268 lid2 BW).

Deze toestemming kan door de voorzieningsrechter alleen verleend worden, als het aannemelijk is dat op een executieveiling een lager bedrag zal worden gerealiseerd. Voor deze toestemming is onder andere een actueel taxatierapport nodig met daarin een executiewaarde ex artikel 3:268 BW. De extra bijkomende kosten van een veiling zouden dan vervallen. Zonder bijkomende omstandigheden bestaat er in beginsel geen aanleiding om een bod onder de getaxeerde executiewaarde te accepteren (Mulder e.a., 2012).

3.4 Taxaties bijzonder beheer woonruimte (2013, versie 1.1)

Om de markt goed van dienst te kunnen zijn, mag de taxateur volgens de internationale waarderingsstandaarden (IVS) een goed alternatief voor de "executiewaarde" aanbieden. Wel moet het de opdrachtgever duidelijk zijn welke aannames de taxateur heeft gedaan en van welke (bijzondere) uitgangspunten is uitgegaan.
Ook zijn er validatie-instituten om de kwaliteit van de taxatierapporten te kunnen waarborgen (Scherrenberg, 2015). Vanaf 2010 worden de meeste taxatierapporten gevalideerd. Bij het taxeren van woningen voor financiering is door de banken een gevalideerd rapport al geruime tijd de standaard. In Nederland zijn er vijf validatie-instituten waarvan het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en Taxateursunie de meest bekende zijn. De validatie-instituten zien toe op een juiste toepassing van het model taxatierapport, dat is vastgesteld door de brancheorganisaties samen met het CHF (Contactorgaan Hypothecair Financiers). De feitelijke waardering wordt getoetst aan de modelmatig bepaalde (model)waarden. Bij de meeste geldverstrekkers dienen de taxaties in het kader van bijzonder beheer gevalideerd te worden (Scherrenberg, 2015).
Er zal nu verder worden ingegaan op het specifieke taxatiemodel voor het taxeren van woningen in het kader van bijzonder beheer, om meer inzicht te verkrijgen in welke "waarde" er bepaald moet worden door de taxateur.

De taxateur kan zijn opinie geven over de "*vermoedelijke verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop"* nadat hij de marktwaarde heeft bepaald. Er wordt in dit geval uitdrukkelijk géén waarde bepaald (RICS, 2013).
In het model 2013 versie 1.1. (NWWI) zijn de waardebegrippen ook aangepast in het model bijzonder beheer. De taxateur dient vier waardes af te geven in het taxatierapport. Dit zijn:

1. marktwaarde;
2. marktwaarde in verhuurde staat;
3. vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling;
4. de onderhandse vermoedelijke verkoopopbrengst onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden.

In dit onderzoek worden alleen de markwaarde (punt 1) en de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling (punt 3) nader onderzocht, omdat er onderzocht wordt of er een verband is

tussen deze waarden. Er zal meer inhoudelijk worden ingegaan op het doel van het taxatierapport bijzonder beheer en de uitleg van de twee bovengenoemde waardebegrippen.

Het doel van een bijzonder beheer taxatie is het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van een (executoriale) verkoop (NWWI, 2015).
De waardebegrippen volgens de uitgangspunten Taxatie rapport Bijzonder Beheer woonruimte zijn:

- Het oude waarde begrip "onderhandse verkoop waarde" is vervangen door het waarde begrip "marktwaarde" volgens de definitie van de IVS.
- Het oude begrip "executiewaarde" staat vervolgens in het huidige model omschreven als: "Bij een executieveiling bedraagt de vermoedelijke opbrengst van het object € x**.** Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:
  1. Dat verkoop en overdracht zal plaatsvinden op de waarde peildatum;
  2. Dat er sprake is van een zakelijke transactie;
  3. Dat partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
  4. Dat de verkoop plaatsvindt via één van de 17 regioveilingen onder de gebruikelijke voorwaarden en condities;
  5. Dat de veilingkosten € x zullen bedragen;
  6. Dat de marketing van het getaxeerde plaatsvindt conform de wettelijke normen (artikel 3:250 BW);
  7. Dat het object zowel van binnen als van buiten goed bezichtigd / geïnspecteerd kan worden;
  8. Dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(-srechten) geleverd wordt".

3.5 Duidelijkheid over de waardbegrippen

In het verleden waren er veel waardebegrippen. Dit gaf veel onduidelijkheid in de markt over welk waarde begrip men aan het taxeren was (Berkhout, 2012). Door de kredietcrisis is het waarderen van vastgoed ter sprake gekomen. Vanuit de markt is behoefte ontstaan aan eenduidige algemene regels van taxatiestandaarden, zodat iedereen dezelfde taal zou spreken en ook dezelfde definitie van de waardebegrippen zou hanteren (Van Arnhem e.a., 2013). Er is op dit moment nog steeds geen uitsluitend gebruikte taxatiestandaard. Er is wel een groot draagvlak voor de International Valuation Standard (IVS). In Nederland is er bij woningtaxaties ook gekozen voor de IVS standaarden (van Arnhem e.a., 2013). In deze IVS standaarden hebben wij wel de geaccepteerde definities en de uiteenzettingen van erkende principes. Maar er staat niet in hoe een taxateur moet taxeren (Berkhout, 2013).

3.6 Verschil waarde en prijs

Wat zijn de verschillen tussen de (markt)waarde en de (veiling)prijs? Ter verduidelijking van het empirisch onderzoek worden deze onderzocht.
Taxeren is geen exacte wetenschap. Drie verschillende taxateurs zouden tot drie verschillende taxatiewaarden kunnen komen. Dit is te verklaren, omdat ieder zijn eigen interpretatie aan waarde kan geven (Vis, 2013). Maar taxatierapporten spelen wel een rol bij de besluitvormingsprocessen. Opdrachtgevers hebben een bepaalde verwachting van de waarde die in het rapport staat vermeld. Waarde bepalen is het aan de hand van theoretische uitgangspunten vaststellen wat de waarde van een vermogensbestanddeel kan zijn. Taxeren is het schatten van het resultaat bij een verkoop, waarschijnlijk een prijs (Berkhout, 2013).

In diverse literatuur gaat het over "waarde" en "prijs" (Vis, 2013; Van Arnhem e.a., 2013; Lusht 2012). Wat is waarde? Een glas water zal niet veel waard zijn, maar als je al tijden zonder water in de

Sahara bent, kan het veel waarde voor je hebben. Het gaat dus om het moment en voor wie je de waarde vaststelt.
Transacties ontstaan op grond van verschillende motieven, ook indien geen koop of verkoop wordt overwogen kan een waardering van een object van belang zijn, bijvoorbeeld voor een verzekeringsmaatschappij, jaarverslaglegging et cetera. Van Arnhem (2013, p. 48) geeft aan dat de marktwaarde een "geschatte prijs" van een theoretische transactie is die 8 uitgangspunten heeft. De 8 uitgangspunten zijn in de onderstaande definitie onderstreept.

De definitie van de marktwaarde volgens de International Valuation Standards (RICS, 2013: blz. 59):
"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum 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".

Vis (2013) is één van de tegenstanders van het begrip marktwaarde. Hij heeft het over een prijs en niet over waarde. Het verschil tussen taxeren en waarderen houdt verband met het verschil tussen de prijs en waarde. Tot stand gekomen prijzen in een transactie, betekenen niet dat er ook overeenstemming over de waarde is ontstaan. Vis (2013) geeft aan dat volgens de praxeologie de mensen alleen handelen om hun positie of situatie te verbeteren. Handelende mensen "zien" naast de huidige positie ook alternatieve situaties en posities, deze worden allen bekeken en gerangschikt op wat het beste voor iemand is. Bij de verkoper valt de prijs tegen en de koper vindt dat hij te veel heeft betaald. Zowel een "waarde" als een "prijs" hebben een subjectief karakter.
In dit onderzoek zal het begrip marktwaarde worden gehanteerd met de bijbehorende definitie van de IVS, omdat daarmee aansluiting wordt gezocht bij de meerderheid van opererende organisaties in het vastgoed. Het waarde begrip van een bijzonder beheer taxatie komt overeen met het marktwaarde begrip van het IVS en RICS. Maar gaat het bij een bijzonder beheer taxatie over een "bereidwillige verkoper"? Ook bij een onderhandse verkoop door de bank, zou het kunnen dat de "marktwaarde" in principe niet gehaald wordt. Als de verkoper niet "bereidwillig" is en zijn huis niet verkoop klaar zou maken (opruimen, schoonmaken, e.d.) kan dit bij een "normale" verkoop een afwijking geven ten opzichte van de marktwaarde. De taxatiemethodieken om de marktwaarde en veilingopbrengst te kunnen bepalen zullen in het volgende hoofdstuk worden besproken.

3.7 Conclusie:

In dit hoofdstuk is de volgende deelvraag aan bod gekomen: "Wat is de relatie tussen de begrippen: marktwaarde, transactieprijs en de opbrengst van een executoriale verkoop"?
Het is duidelijk geworden wat de doelstelling van een bijzonder beheer taxatie is. Het oude waarde begrip "executiewaarde" is komen te vervallen en is vervangen voor "vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling". Omdat het een zeer lastige "waarde" is om te bepalen vraagt de markt om duidelijkheid en transparantie. Daardoor zijn er veel waardebegrippen afgeschaft die in het verleden wel werden toegepast. Het is duidelijk dat waarde een subjectief karakter heeft maar door het marktwaarde begrip (IVS) met een 8 tal uitgangspunten, is de subjectiviteit daarin sterk verminderd. Het is noodzakelijk dat de waarderingsmethode transparant is en duidelijke uitgangspunten heeft, zodat deze navolgbaar is voor de opdrachtgever. De theorie in dit hoofdstuk dient vooral als achtergrondinformatie bij het uitgevoerde onderzoek.

4. Taxatie methodieken & taxatie onnauwkeurigheden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de derde, vierde en vijfde deelvraag worden beantwoord.
De derde is: “Welke taxatie methoden zijn er om de marktwaarde en verkoopopbrengst op een executieveiling te bepalen?”
De vierde: “Welke factoren bepalen de verkoopopbrengst op een executieveiling?”
Er zal in paragraaf 4.2, 4.3 en 4.4 gekeken worden naar de beperking van de taxatie methodieken en naar de factoren die deze waarderingsmethodieken beïnvloeden. In paragraaf 4.5 zal voor het empirisch onderzoek onderzocht worden welke factoren de veilingprijs kunnen beïnvloeden.

In geen van de standaarden wordt een bepaalde methodiek voorgeschreven, laat staan een rekentechniek. De taxateur dient altijd een geëigende methode te gebruiken om de waarde van het vastgoed te bepalen. Alleen in de fiscale wetgeving wordt soms een methode benoemd als voorkeur dan wel als eis. De methode is mede afhankelijk van het gekozen waarde begrip en dus van de standaard en het doel van de taxatie. In de verschillende standaarden worden uiteraard wel methodes toegelicht en soms zelfs geadviseerd maar niet voorgeschreven. Bij elke methode is van belang dat deze passend is en dat de waardering helder, transparant en duidelijk is.
In deze scriptie zullen alleen de methoden die toepasbaar zijn voor de marktwaarde van woningen vrij van huur en gebruik inhoudelijk worden besproken. Er zijn nog andere methodieken, echter zijn deze toepasbaar voor verhuurd (commercieel) vastgoed en waarderingen voor jaarverslagen, staatssteun, verzekering, onteigening en vastgoedontwikkelingen. Deze blijven buiten beschouwing.

De vijfde deelvraag is: “Wat zijn de oorzaken voor onnauwkeurigheden in taxaties?”
Hier worden de afwijkingen die kunnen optreden in het taxatierapport bekeken. Voor afwijkingen in de taxatierapporten kunnen meerdere redenen zijn.
De twee belangrijkste worden besproken in paragraaf 4.6 en 4.7.

4.2 Comparatieve Methode

De meest gebruikte methode om de marktwaarde van een woning in lege staat te waarderen is de comparatieve methode of de (Direct) Sales comparison approach. Bij deze direct vergelijkende methode wordt de waarde van een object afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten, waarvan een recente transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m2 of m3) worden de overeenkomsten en verschillen tussen het waarderingsobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Vervolgens worden de bekende transactieprijzen gecorrigeerd voor de verschillen met het waarderingsobject en zo vervolgens wordt de waarde van het object bepaald (Lusht, 2012, pag. 83-115).
Bij de direct vergelijkende methode worden de referenties gebaseerd op verkoopcijfers van een beperkt aantal woningen (Francke, 2010). Bij een gevalideerd NWWI rapport dienen er zes vergelijkbare referenties als onderbouwing van de marktwaarde toegevoegd te worden (NWWI, 2015). Alle correcties die bij de referenties gedaan worden voor de transactie tijd en verschillen in kenmerken, worden op basis van een separate analyse gedaan.

4.3 Modelmatige methode (Mass Appraisal)

De vergelijkende methode is een methode waarbij veel ervaring komt kijken. De taxateur moet de juiste panden selecteren en de juiste verschillen corrigeren (Ten Have, 2007).
De modelmatige methode kan dit ondervangen, doordat het een geautomatiseerd model is. Het is een regressieanalyse, die de samenhang tussen meerdere onafhankelijke variabelen ten opzichte van een afhankelijke variabele verklaart. Deze methode biedt via een statistisch model de mogelijkheid om de invloed van een aantal factoren (inhoud, grond, oppervlakte, locatie, staat en onderhoud e.d.) op de waarde van een object te bepalen (Lusht, 2012).

De regressieanalyse kan gedaan worden op basis van een enkelvoudige en meervoudige regressie. Bij de enkelvoudige regressie wordt de waarde bepaald door één onafhankelijke variabele, bij de meervoudige regressie door meerdere onafhankelijke variabelen. Eén van de belangrijkste voorwaarden voor het gebruik van deze methode is de grote hoeveelheid data die nodig is voor een nauwkeurige bepaling van de waarde. Tevens moet deze data zeer nauwkeurig gekwantificeerd worden. Alle objecten moeten een weging krijgen. Deze weging moet op meerdere punten gedaan worden. Dit kan een indexatie van de stijging van de marktwaarde zijn op een transactiedatum of het corrigeren voor verschillen van woningtype, bouwjaar, aanwezigheid van garage (Francke, 2010).
Deze weging is moeilijker te corrigeren op verschillen als het object bijvoorbeeld naast het spoor, horecagelegenheid of discotheek is gelegen. Het kan dan voorkomen dat de afwijking groter is. Voor een minder courante ligging moet je een afslag doen op de waarde. Bij een portefeuille waardering kan door de grote hoeveelheid objecten deze “ruis” worden uitgemiddeld (Francke, 2010). Bij een gevalideerde bijzonder beheer taxatie gebruikt de taxateur de modelmatige waardering als een onderbouwing voor zijn waardering. De taxateur bekijkt dan de modelmatige referenties op alle kenmerken en verschillen, om onnauwkeurigheden eruit te kunnen halen (NWWI, 2015).

Bij een modelmatige regressie wordt de waarde gebaseerd op alle transactiecijfers en verschillen in prijzen worden verklaard uit verschillen in kenmerken. Uit het model volgt een betrouwbaarheidsinterval voor iedere waardering (Francke, 2010).
Het verschil in bandbreedte van deze waardering is het gevolg van de grootte van de transactieruis. Om transacties met elkaar vergeleken worden, dient er rekening gehouden te worden met de marktwerking. Als een modelmatige waardering van een gemiddelde waarde uitgaat, geeft de standaard fout de transactieruis aan van de waardering. Het is een bepaalde bandbreedte van marktwaarde (Francke, 2010).
Omdat men bij modelmatige waarderingen uitgaat van transacties uit het verleden lopen de waarderingen achter op de marktontwikkelingen (Francke, 2010).
Ten Have (2007) geeft aan dat de modelmatige waardering een goede aanvulling is op het taxatieproces van de taxateur. Echter kunnen uiteraard wel onnauwkeurigheden in de waarderingen optreden omdat het complex is de juiste wegingen aan de data te geven en omdat een zeer nauwkeurige data registratie nodig is voor de juistheid van de gegevens. Het model is meestal een vereenvoudiging van de werkelijkheid, omdat het model alleen rekening houdt met geregistreerde kenmerken (Francke, 2010).

4.4 Taxatie methode om de verkoopopbrengst bij een executieveiling te bepalen

Voor de bepaling van de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling is geen vaste berekeningsmethode opgesteld. Taxateurs benaderen de executiewaarde gebaseerd op hun ervaringen met vastgoedveilingen. De ervaring geeft aan dat het verschil tussen de

marktwaarde en executiewaarde groter wordt naarmate het object minder courant is. Om dit verschil te taxeren wordt er vaak een afslag tussen de 10% tot 40% van de marktwaarde gedaan (Ten Have, 2007).
Onderstaande onderzoeken geven aan, dat er geen eenduidigheid is over de bepaling van de hoogte van de afslag.
Volgens een onderzoek van Brounen (2009) gebaseerd op bestudering van 290 executieveilingtransacties ligt de afslag op ca. 37% van de marktwaarde. De gemiddelde marktwaarde van de 290 geveilde objecten gelijk was aan €146.700, terwijl de objecten voor gemiddeld €92.100 geveild werden. Dit is via een hedonisch model onderzocht.
Uit een later soortgelijk onderzoek door Dirk Brounen (2012) bleek dat woningen gemiddeld voor 34% minder dan de marktwaarde verkocht werden op een veiling. Dit blijkt uit een analyse van 3440 gedwongen verkopen in de periode 2006 – 2011. Deze afslag lag fors hoger dan vergelijkbare onderzoeken in het buitenland op de Amerikaanse woningmarkt door Shilling e.a. (1990), Forgey e.a. (1994) en Hardin e.a. (1996). Deze bestudeerden de verkoopopbrengst van executies van woningen met een hedonische geschatte marktwaarde van de woningen uit de staten Louisiana, Texas en Arizona en kwamen tot een afslag op de marktwaarde van respectievelijk 24%, 23% en 22%.

4.5 Welke factoren kunnen de verkoopopbrengst van een executieveiling bepalen?

Van belang is door welke factoren de verkoopopbrengst van een executieveiling bepaald worden. In het volgende hoofdstuk zullen de hypothesen van het empirisch onderzoek mede geformuleerd worden op basis van uitkomsten van voorgaande onderzoeken. De betreffende onderzoeken zullen nu nader toegelicht en besproken worden.

Een executieveiling van woningen is in beginsel de meest transparante vorm van verkoop waar vraag en aanbod elkaar treffen. Maar omdat er weinig tot geen particulieren op de veiling aanwezig zijn is de werking niet optimaal. Een aantal redenen hiervoor zijn de gebrekkige informatie over de panden (Schuddebeurs, 2006) en het ontbreken van voorbehoud van financiering, bouwkundige keuring, fysieke bezichtiging.
Een vaak gehoord probleem is dat er prijsafspraken gemaakt zouden worden tussen de aanwezigen (Westerop, 2005). Gegevens van het kadaster laten zien dat het merendeel van de op een veiling gekochte woningen (in 2012 nog 80%) binnen 4 maanden wordt doorverkocht (Blok, 2014).
In de literatuur is er geen eenduidigheid over de daadwerkelijke factoren die de afslag op de marktwaarde bepalen.

Brounen (2009) heeft 2 soorten veilingen onderzocht, te weten de gedwongen veilingen of executieveilingen en de vrijwillige veiling. Hieruit bleek dat de afslag op de marktwaarde bij een vrijwillige veiling aanzienlijk kleiner is. De totale gemiddelde afslag op de marktwaarde bij een executieveiling (N=290) was -37% op de marktwaarde. De totale gemiddelde afslag op de marktwaarde bij een vrijwillige veiling (N=413) bleek -3% te zijn. De genoemde oorzaken van dit verschil is verklaard doordat op een executieveiling de bieder rekening moet houden met relatief hoge transactie kosten. Daarnaast zal de bieder een reserve moeten inbouwen ten aanzien van eventueel achterstallig onderhoud bij het aan te kopen pand. De informatievoorziening ten aanzien van de staat van het pand is beperkt. Deze reserve voor het onderhoud wordt voor vrijwel alle panden ruimschoots berekend. Interessant in dit onderzoek was dat de afslag op de marktwaarde niet gelijk verdeeld is over de verschillende woningen. De afslag was het grootst bij vooroorlogse vrijstaande en bovenwoningen, die in omvang

afwijken van het gemiddelde en gesitueerd waren in de arme wijken. Brounen (2009) gaf als reden aan dat de staat van het onderhoud leidend leek te zijn. In oude en grote woningen is naar verwachting het meeste onderhoud te verrichten. In arme wijken is de kans het grootst dat het onderhoud niet is volbracht.

Hardin e.a. (1996) onderzochten in Phoenix Arizona de gedwongen verkoop van appartementen en kwamen uit op een afslag van gemiddeld 22% op de markwaarde. De belangrijkste factor die in dat onderzoek genoemd wordt, is dat er redenen zijn voor een snelle verkoop waardoor de verkoper niet gemotiveerd is en een lagere prijs geaccepteerd wordt. De redenen voor het aanvaarden van gereduceerde prijzen kunnen atypische verkoper motivaties zijn zoals een noodzaak om aan de kapitaalvereisten te voldoen of om een negatieve aandelenkoers te verzachten.
Het onderzoek van Carroll e.a. (1997) toont aan dat vooral de kwaliteit van de locatie bepalend is voor de afslag op de marktwaarde bij gedwongen verkopen.

Een onderzoek in de VS door Mayer in 1993 richt zich op de afwijkingen in opbrengsten bij een executieveiling en bij een traditionele verkoop. De afwijking noemt hij de korting op de marktwaarde. Deze korting is vooral te verklaren doordat op een veiling een snelle verkoop plaatsvindt op één moment en bij een traditionele verkoop er meer tijd is om te verkopen. Tevens kwam er uit het onderzoek dat de korting groter werd als er veel leegstand in de betreffende markt was en er weinig kopers waren. Macro economische ontwikkelingen kunnen er dus voor zorgen dat de korting groter wordt. Dit kan te maken hebben met de leegstand, langere verkooplooptijden en koopkracht van de bevolking op dat moment. Uit het onderzoek blijkt ook dat de korting groter is in dorpen dan in steden. De korting is kleiner bij meer homogene woningen, omdat er meer kopers zijn voor deze woningen (Mayer, 1993).

In een onderzoek van Campbell e.a. (2011), uitgevoerd in Massachusetts (VS), is gekeken wat de afwijkingen waren op de marktwaarde van gedwongen verkopen in de periode 1987 tot en met maart 2009. Over deze periode zijn 1,8 miljoen woningen verkocht. Uit het onderzoek is gebleken dat bij gedwongen verkopen de afslag op de woning groter werd naar mate het onderhoud slechter was. De afslag op de marktwaarde was kleiner bij eengezinswoningen dan bij meergezinswoningen. Tevens is uit dit onderzoek gebleken dat de afslag op appartementen kleiner was dan op woningen. Daarnaast spelen vraag en aanbod een rol: als de vraag naar woningen groter wordt, wordt de afslag kleiner. Ten slotte is de urgentie van de verkoop van belang: hoe groter de urgentie, hoe groter de afslag.

4.6 Subjectiviteit

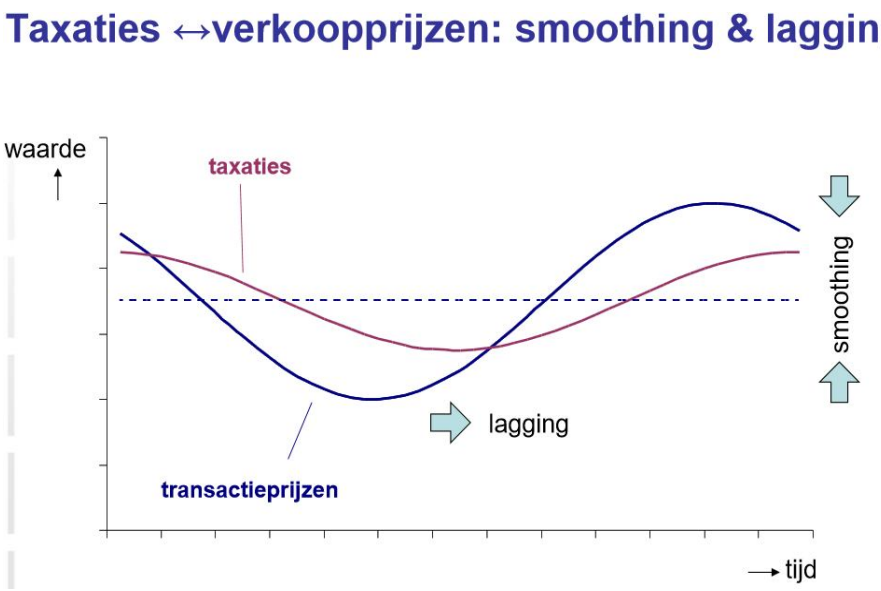
De afwijking in taxaties kan meerdere redenen hebben. Er zal nu nader ingegaan worden welke afwijkingen er kunnen zijn.
Taxaties hebben een bepaalde subjectiviteit als gevolg van een groot aantal factoren die de taxateur dient te interpreteren en af te wegen in zijn taxatie (Berkhout, 2013). Tevens betreft het ook altijd een momentopname. Daarom brengt de taxatie altijd een bepaalde mate van onzekerheid met zich mee. Vis (2013) geeft aan dat waarderen bestaat uit het rangschikken van mogelijke posities en situaties, waardoor taxeren altijd een subjectieve waardering zal zijn. Hoe gecompliceerder het vastgoed en/of de markt daarvan, des te minder nauwkeurige taxaties men zou kunnen krijgen omdat er meer interpretaties door de taxateur aan de taxaties gegeven kunnen worden.
Over de betrouwbaarheid in taxaties schrijft Van Arnhem (2013) dat een taxatie een puntschatting is, maar dat deze geïnterpreteerd zou moeten worden aan de hand van een

bandbreedte in de nauwkeurigheid van taxaties. Schekkerman (2004) heeft de nauwkeurigheid van deze bandbreedte onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat bij twee derde van de taxaties de transactiewaarde binnen een bandbreedte van 20% valt.
Vis (2013) geeft aan dat taxeren altijd een schatting blijft van de waarde en spreekt liever over de methodologische betrouwbaarheid van taxaties. De taxatie moet door de opdrachtgever na te rekenen zijn.

Smoothing and lagging

Onnauwkeurigheden in taxaties ontstaan mede doordat er (te) weinig referenties van verkochte objecten zijn. De taxateur moet dan oude referenties corrigeren in verband met de marktwerking. Voor de taxateur is dan erg lastig te bepalen met welk percentage de waarde van een bepaald woningtype gestegen of gedaald is in een betreffende woonwijk. De taxateur zou dan naar marktontwikkelingen kunnen kijken op een hoger niveau (stad of regio). Echter deze percentages verschillen op wijk niveau. De taxateur kan ook vergelijken met verkochte referenties van andere woning types in andere wijken. Echter deze vergelijkingen moeten ook weer gecorrigeerd worden (op locatie, bouwjaar, inhoud, woonoppervlakte e.d.). Dit kan andere interpretaties geven aan de taxatie. Weinig transacties en dus gebrek aan informatie dragen bij aan de afwijkingen in de taxaties (Lusht, 2012).

Als taxateurs geen goed beeld hebben van de marktwerking kan er een vertraging van de markt ontstaan. Als de oude transactieprijzen als uitgangspunt worden gebruikt voor de schattingen van de marktwaarde, geven de referenties van deze schattingen een verkeerd beeld van de werkelijkheid. Ze geven oude prijzen weer, dat heet lagging. Dit hoeft geen probleem te zijn als de taxateur de juiste correctie van de markt toepast op de transactieprijs. Maar vaak zijn daar niet direct de juiste marktsignalen voor of zijn deze nog niet sterk genoeg. Dan zou de taxateur de oude transactieprijs minder kunnen corrigeren dan deze in werkelijkheid verandert, dat heet smoothing (van Gool e.a., 2013). De ontwikkelingen worden in dit geval onderschat.
In figuur 2 wordt dit grafisch weergegeven. De waarde van de transactieprijzen ontwikkeling wordt hierin aangeduid met de blauwe curve, de ontwikkeling van de waarde van de taxaties door de rode curve.



Figuur 2 smoothing and lagging (Bron: van Gool e.a., 2013)

4.8 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de laatste drie deelvragen beantwoord. Het antwoord op de deelvraag: "welke taxatie methoden zijn er om de marktwaarde en verkoopopbrengst op een executieveiling te bepalen en welke factoren bepalen de verkoopopbrengst op een executieveiling?" is dat de meest voorkomende manier om de marktwaarde te bepalen de direct vergelijkende methode is. De modelmatige methode om de marktwaarde te bepalen is besproken. De modelmatige waardering wordt nu gebruikt in gevalideerde taxatierapporten als een extra onderbouwing. In de modelmatige waardering kan transactieruis voorkomen, daarom moet de taxateur de waardering voor gevalideerde taxatierapporten altijd contoleren. De verkoopopbrengst op een executieveiling is moeilijk te bepalen. De meest voorkomende methode is door middel van het bepalen van een afslag op de marktwaarde. Uit eerdere onderzoeken blijkt dat deze afslag tussen de 22% en de 37% kan liggen. Uit de literatuur blijkt dat er geen eenduidigheid is in de afslag op de marktwaarde. Het percentage van deze afslag is zeer lastig te bepalen. Dit geldt ook voor het modelmatig waarderen. Minder referenties geven een kleinere betrouwbaarheid van de modelwaarde.

Op de deelvraag: "welke factoren bepalen de verkoopopbrengst op een executieveiling?" antwoord is verkregen. De veilingen zijn nog niet optimaal, er zijn weinig tot geen particulieren aanwezig bij een veiling.
Uit diverse voorgaande onderzoeken blijkt dat de afslag groter wordt bij incourante woningen en dat de afslag groter is in een dorp dan in een stad. Tevens blijkt uit eerder onderzoek dat de afslag groter kan worden naarmate het onderhoud slechter wordt en dat de afslag op appartementen kleiner is dan op woningen. De afslag is ook afhankelijk van de algemene tendens van de markt en de locatie waar het object is gelegen.

Ten slotte de laatste deelvraag in dit hoofdstuk is: "wat zijn de oorzaken voor onnauwkeurigheden in taxaties?". Er zijn meerdere onderzoeken geweest die aangetoond hebben dat taxaties om meerdere redenen een afwijking in de taxatiewaarde kunnen hebben. We hebben al kunnen concluderen in dit hoofdstuk dat er tussen de getaxeerde marktwaarde en transactieprijs een verschil kan ontstaan. De onnauwkeurigheden zijn te verklaren doordat niet alle transacties op hetzelfde moment tot stand komen en dat tot een verschil van interpretaties kan leiden. Bovendien wordt door de taxateur een bepaalde subjectiviteit aan deze interpretaties gegeven. Taxatie onnauwkeurigheden ontstaan ook doordat de markt continu verandert ("Smoothing and Lagging"). Door taxatie onnauwkeurigheden kan de marktwaarde afwijken. Als er een procentuele afslag op de marktwaarde wordt genomen om de veilingprijs te bepalen zou er een afwijking kunnen ontstaan.

5. Hypothesen

Concretisering van de onderzoeksvraag

Tijdens de financiële crisis is het aantal veilingen toegenomen. De markt vraagt meer transparantie in de inhoud van de taxatiemethodieken. Door de komst van de validatie instituten worden de taxaties gevalideerd en dient de taxateur zich aan bepaalde uniforme standaarden te houden. De waardebegrippen zijn door de meest toonaangevende markpartijen uniform overgenomen. Het gaat bij het taxeren van woningen over de methodes, maar ook over de hoeveelheid aan referenties die de taxateur kan verkrijgen om zo de meest waarschijnlijke waarderingen te kunnen afgeven. Modelmatige waarderingen worden al gebruikt voor een onderbouwing bij de marktwaarde bij de gevalideerde taxatierapporten.

In deze thesis wordt onderzocht welke factoren van invloed zijn op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de veilingprijs in de provincie Gelderland. Deze procentuele afslag kan gedefinieerd worden door het verschil tussen de modelmatige marktwaarde en de veilingopbrengst.
Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen in welke variabelen/factoren van invloed zijn op de afslag van de marktwaarde ten opzichte van de veilingprijs en daarmee de afslag nader te bepalen. Dit zal eventueel kunnen dienen voor een extra onderbouwing voor de taxateur om de opbrengst van een woning op de executieveiling nauwkeuriger te kunnen taxeren en de waardering meer transparanter te maken.

Het formuleren van een hypothese draagt bij aan het afbakenen van het onderzoek. Hierbij zullen de factoren van de procentuele afslag meer inzicht kunnen gegeven. Het percentage van de afslag van de modelmatige marktwaarde en de veilingopbrengst zal de afhankelijke variabele zijn.

Op basis van de besproken onderzoeken in hoofdstuk 4.4 en 4.5 van Brounen (2009), Carroll e.a. (1997), Mayer (1993), Campell e.a. (2011) zijn de volgende hypothesen geformuleerd:

Het onderzoek van Mayer (1993) beschrijft dat het effect van de procentuele afslag van woningen in een dorp groter zal zijn dan in een stad. Op basis hiervan is de volgende hypothese 1 (H1) geformuleerd:

H1*: Het verschil tussen veilingopbrengst en marktwaarde is groter naarmate het een minder stedelijk gebied betreft.*

Hypothese 2 (H2) is gebaseerd op hypothese 1 en heeft als doel te onderzoeken economische verband of het aantal inwoners van een plaats een effect heeft op de gemiddelde afslag op de marktwaarde.

H2*: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde wordt kleiner naarmate het aantal inwoners toeneemt.*

De volgende hypothesen zijn geformuleerd op basis van het onderzoek van Campbell (2011) en Brounen (2009). Bij Hypothese 3 (H3) is de verwachting dat de procentuele afslag op de marktwaarde groter is naarmate het onderhoud slechter is. Bij hypothese 4 (H4) is de verwachting dat de procentuele afslag op de marktwaarde groter is van een woning dan van een appartement.

***H3**: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter naarmate het onderhoud van de woning slechter is.*

***H4**: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter bij een woning dan bij een appartement.*

Het onderzoek Campbell (2011) en Mayer (1993) waaruit blijkt dat de afslag van de marktwaarde ten opzichte van de veilingopbrengst groter wordt naarmate de waarde van de woning toeneemt, is de basis voor hypothese 5.

***H5:** Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde wordt groter naarmate de waarde van de woning toeneemt.*

Hypothese 6 is gebaseerd op van het onderzoek Mayer (1993), Carroll (1997) en Campell (2011) dat stelt dat de afslag van de marktwaarde ten opzichte van de veilingopbrengst groter wordt naarmate de verkooplooptijd langer wordt.

***H6**: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter naarmate de verkooplooptijd toeneemt.*

De variabelen die worden onderzocht:

- stedelijkheid (stad of dorp);
- aantal inwoners per plaats.
- onderhoud van een woning (matig, redelijk, goed);
- type object (woning of appartement);
- marktwaarde woning;
- gemiddelde verlooptijd in dagen;

De hypothesen zullen door middel van een statistische analyse worden getoetst. De hypothese zal aangenomen of verworpen worden wanneer uit de statistische analyse blijkt of het significant is met een P-waarde = 0.05. In hoofdstuk 6 zal nader worden ingegaan op de opbouw van de dataset en de methodologie.

6. Database en onderzoeksmethodiek

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is aangetoond dat de afslag van de verkoopopbrengst bij een executieveiling moeilijk te bepalen is en dat er geen eenduidigheid is over de gemiddelde afslag op de marktwaarde. Deze afslag kan volgens onderzoeken van Hardin e.a. (1996), Forgey e.a. (1994), Shilling e.a. (1990) en Brounen (2012) respectievelijk 22%, 23%, 24% en 34% bedragen van de marktwaarde.
Het onderzoek volgt de empirische cyclus om te onderzoeken of de procentuele afslag van de marktwaarde ten opzicht van de verkoopopbrengst bij een executieveiling is te verklaren met behulp van een statistische analyse. In dit hoofdstuk zal de presentatie van de opzet en de inhoud van het uit te voeren onderzoek worden besproken.

6.2 Database

De basis voor de data van de transacties van de executieveilingen, is de openbare site van vastgoedveilinggelderland.nl. Op de internet site staan de woningen die geveild zijn in de periode april 2014 tot april 2016 met de transactieprijs die verkregen is op deze executieveiling. Al deze panden zijn geveild op de veiling in Gelderland. De veiling in Gelderland is altijd op dezelfde locatie in Arnhem. Hierop staat per transactie de prijs die verkregen is door opbod, alsmede de prijs die verkregen is door middel van de afslag. De internet site toont de volgende gegevens van het pand: adres gegevens, foto van het pand, voorwaarden van de veiling. De informatie met betrekking over de objecten staat er summier op. Gegevens als woonoppervlakte, inhoud, perceelgrootte staan niet op de site. Informatie of het object verhuurd is of dat er bezichtigd kan worden ontbreekt ook. De kosten van de veiling staan ook niet altijd op de site. De resultaten van de geveilde objecten blijven voor een beperkte periode op de site staan. Daarna worden de objecten van de site verwijderd.

De objecten van de geveilde transacties die onderzocht zijn, zijn zowel woningen als bedrijfsobjecten. In totaal zijn er 124 objecten onderzocht. In het onderzoek zijn 109 waarnemingen opgenomen. Alle waarnemingen zijn geanalyseerd op alle kenmerken, informatie teksten over de objecten en foto's met behulp van het NVM uitwisselingsysteem. De gebruikte dataset is uniek te noemen voor het onderzoek, omdat alle waarnemingen handmatig gecontroleerd en geanalyseerd zijn.

Er zijn 8 objecten niet meegenomen in de onderzoek data, omdat de modelmatige marktwaarde niet vastgesteld kon worden. De andere 7 objecten zijn niet meegenomen in de onderzoek data, omdat dit bedrijfspanden zijn en het onderzoek alleen gericht is op het vaststellen van de veilingopbrengst van woningen.

6.3 Totstandkoming van de dataset

Van de bovenstaande genoemde 109 waarnemingen zijn de volgende gegevens bekend:

- *Type woning*: woning of appartement. Deze 2 types zijn onderverdeeld in een aantal varianten, te weten:
  Woonhuis: tussenwoning, hoekwoning, eindwoning, 2 onder 1 kap, vrijstaande woning.
  Appartement: galerijflat, portiekflat, bovenwoning, benedenwoning.

- *Woonoppervlakte:* ook wel gebruiksoppervlakte genoemd. Dit is de aanduiding van het aantal vierkante meters. Deze schaal is een nominaal schaal niveau.

- *Inhoud:* de bruto inhoud in kubieke meters.

- *Bouwjaar: d*atum dat de woning gebouwd/opgeleverd is.

- *Perceeloppervlakte:* het totale aantal vierkante meters grond bij de woning.

- *Onderhoud:* hier wordt aangegeven hoe de algemene onderhoudstoestand is. De onderhoudstoestand is ingedeeld in de volgende likert-schalen:
  Onderhoud binnen: matig, redelijk, goed.
  Onderhoud buiten: matig, redelijk, goed.

- *Parkeerplaats:* een parkeerplaats voor 1 auto. Als er een garage aanwezig is, is dat ook aangeduid als parkeerplaats.

- *Aantal kamers:* onder kamers wordt verstaan: Woonkamer, slaapkamer, werkkamer, logeerkamer, studeerkamer.

Deze kenmerken zijn verkregen uit de NVM database. Er is gekozen voor de NVM data base omdat de meeste woningen hierin zijn opgenomen die geveild zijn. De database van de NVM is een gesloten systeem, hier toe is alleen toegang met een lidmaatschap van de NVM. De woningen die niet in de NVM database stonden, zijn gevonden op de Funda site als vooraankondiging op de veiling. Dit is een openbare woning site voor woningen die in de verkoop of verhuur staan. De Funda site is de grootste verkoopsite voor woningen (NVM, 2015).

Marktwaarde:
Op basis van bovenstaande kenmerken is de marktwaarde modelmatig bepaald. Er is gebruik gemaakt van MarktPositie van de NVM. Hiervoor is gekozen omdat de MarktPositie voor de waardebepaling gebruik maakt van de MIDAS-database van de NVM met daarin alle via NVM-Makelaars aangemelde woningen. Aan de hand van de kenmerken van een individuele woning zoekt MarktPositie uit het NVM-bestand de woningen op, die vanuit een marktoptiek vergelijkbaar zijn, rangschikt ze naar gelijkenis en geeft op grond van een analyse van de prijsbepalende factoren een marktwaarde af.
MarktPositie is ontwikkeld om de makelaar een inschatting te geven van de marktwaarde. Dit kan de actuele marktwaarde zijn, maar ook de marktwaarde op een moment in het verleden (de waarde peildatum). Bij de modelmatige waardering is de datum dat de woning geveild is, de waarde peildatum, omdat er dan geen correctie nodig is voor eventuele marktcorrecties. Dit zou de waardering kunnen beïnvloeden.
De marktwaarde die door de modelwaarde van de NVM tot stand is gekomen is niet meer nader onderzocht. Alle 109 waarnemingen zijn in de statistische analyse meegenomen. In totaal waren er 15 waarnemingen waarbij de veilingopbrengst hoger was dan de marktwaarde. De reden om deze niet uit het bestand te halen is dat alle waarnemingen op dezelfde wijze tot stand zijn gekomen en de analyse niet beïnvloed mag worden. Deze 15 waarnemingen zullen in hoofdstuk 7 nader onderzocht worden. In het hoofdstuk reflectie zal dit toegelicht worden.

Verkoopdoorlooptijden:
De verkoopdoorlooptijd is gebruikt voor de liquiditeit van de markt. De variabele is bepaald door te analyseren wanneer de betreffende woning of het appartement geveild is. Hier is naar de postcode AA t/m ZZ van de geveilde postcode gekeken in datzelfde jaar en dezelfde prijsklasse. De prijsklasse is bepaald door plus en min € 25.000,- op de veilingprijs. De reden daarvoor is dat deze range ook bij

kopers via de FUNDA site kan worden aangehouden. Van alle woningen of appartementen die in dat jaar zijn verkocht in die prijsklasse, is de gemiddelde verkoopdoorlooptijd genomen. Deze liquiditeit geeft ook de courantheid van het object weer. De verkoopdoorlooptijd is mede afhankelijk van de economische situatie in de gestelde periode.

Woning/appartement:
De variabele woning of appartement is tot stand gekomen door diversiteit van de type woningen of appartementen (tussenwoning, hoekwoning, eindwoning, vrijstaande woning, portiekflat, galerijflat, maisonnette, boven, -benedenwoning). Het aantal waarnemingen van 109 stuks, gaf aanleiding om er 2 groepen van te maken, omdat er te weinig waarnemingen per type woning of appartement aanwezig waren om verder uit te splitsen. De verdeling is gemaakt tussen één groep woningen (grond gebonden woningen) en één groep appartementen (appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woonruimte).

Dorp/stad:
De variabele dorp of stad is ingedeeld naar naamgeving op de internetsite van de desbetreffende plaats.

Inwoners:
De variabele populatie, betreft aantallen per plaats volgens het Centraal Bureau van Statistiek (CBS) 2012.

Onderhoud status binnen en buiten:
De 2 variabelen onderhoud status binnen en buiten zijn niet samengevoegd. Deze worden allebei separaat geanalyseerd. In de data set die gebruikt is voor de analyse kwam de onderhoud status uitstekend niet voor.
Binnen onderhoud: matig, redelijk, goed.
Buitenonderhoud: matig, redelijk, goed.

Marktwaarde:
Voor de variabele marktwaarde is het uitgangspunt de modelmatige marktwaarde.

Alle variabelen zijn in een Excel bestand opgenomen. In dit bestand is de opbrengst van de geveilde woning gedeeld door de modelmatige marktwaarde. Deze uitkomst (X) is gebruikt om de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de veilingprijs in percentage te bepalen: (1- X) * 100% = procentuele afslag. Deze afslag is vervolgens gebruikt in de analyse.
Een voorbeeld ter verduidelijking: modelwaarde = €200.000,-, veilingopbrengst = €180.000,-.
€180.000,- / €200.000,- = 0,9
(1 - 0,9)*100% = 10%
Het bestand is geanalyseerd in het software pakket SPSS. SPSS is een algemeen gebruikt statistisch software programma voor het analyseren van gegevens voor onderzoek.

Dummy variabelen
Een dummy variabele is een variabele die alleen de waarde 1 of 0 kan aannemen. Bepalend is hierbij of een bepaalde eigenschap wel (1) of niet (0) aanwezig is. Dummy variabelen worden onder andere in dit model gebruikt voor dorp/stad, woning/appartement en onderhoud.

6.4 Onderzoeksmethodologie en verantwoording

Het onderzoek volgt de empirische cyclus en voldoet aan de criteria van een overwegend kwantitatief onderzoek. Alle waarnemingen in de dataset zijn kwalitatief geanalyseerd (Baarda e.a., 2014). Het onderzoek is empirisch omdat door middel van waarnemingen wordt vastgesteld wat zich

in de werkelijkheid afspeelt. Doordat alle waarnemingen kwalitatief geanalyseerd zijn is de dataset van de 109 waarnemingen uniek te noemen.

In het kader van de gekozen theoretische benadering is er vanuit de neo-institutionele economie gekozen voor een overwegend kwantitatieve benadering. Er is gekozen voor een kwantitatieve methode voor de toetsing van de hypothese en om een meervoudige regressie analyse uit te voeren om de procentuele afslag van de marktwaarde om de veilingopbrengst te bepalen. Het onderzoek beperkt zich daardoor tot kwantitatieve uitspraken in relatie tot de onderliggende theorie en de resultaten uit de empirie.

Het onderzoek kwalificeert zich als een verkennend deductief onderzoek met als voornaamste kenmerk het ontbreken van een vooraf uitgewerkte theorie om de opbrengst op een executieveiling te bepalen (Baarda e.a., 2014). De toetsing van de centrale vraag vindt plaats om de procentuele afslag van de marktwaarde te kunnen bepalen voor de opbrengst bij een executieveiling. Het onderzoek is erop gericht om vanuit theoretische verkenning hypotheses te kunnen formuleren ten aanzien van deze procentuele afslag. Vervolgens kan aan de hand van het empirisch onderzoek een antwoord worden geformuleerd op de centrale vraag: is er inzicht te verkrijgen in welke factoren van invloed zijn op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling?"

6.5 Beschrijvende statistiek

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zullen de hypotheses geanalyseerd worden. In dit hoofdstuk volgt de beschrijving van de statistiek. In het volgende hoofdstuk zal er met behulp van het statistische programma SPSS getoetst worden op significantie, waarna de hypothese aangenomen of verworpen kan worden.

De gemiddelde afslag in deze gebruikte dataset is 16,8% van de marktwaarde. Dit is lager dan uit onderzoeken van Hardin e.a. (1996), Forgey e.a. (1994), Shilling e.a. (1990) en Brounen (2012) respectievelijk 22%, 23%, 24% en 34%. Dit sluit aan op de literatuur dat er geen eenduidigheid is over de gemiddelde afslag. Op 1 januari 2015 is de wetgeving vernieuwd, dit is in hoofdstuk 2.4 besproken. De invoering van deze nieuwe wetgeving zou van invloed kunnen zijn geweest op de afslag in de provincie Gelderland, waardoor deze mogelijk kleiner is geworden. In tabel 2 is de gemiddelde afslag, het aantal waarnemingen (N) en de standaarddeviatie weergegeven.

Tabel 2: *gemiddelde afslag op de marktwaarde in de provincie Gelderland*

Gemiddelde afslag op de marktwaarde			
Afslag op de marktwaarde	**N**	**Gemiddelde afslag**	**Standaarddeviatie**
Afslag	109	16,8%	19%

Stedelijkheid

Het verschil tussen veilingopbrengst en marktwaarde is groter naarmate het een minder stedelijk gebied betreft (H1).

Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde afslag op de marktwaarde in een dorp 13,2% is, terwijl die in stedelijk gebied 17,6% is. De gemiddelde afslag op de marktwaarde is kleiner in een dorp dan in een stad. Dit lijkt in strijd met de bovengenoemde hypothese. Het aantal waarnemingen in de groep

Stad(N=88) is veel groter dan in de groep Dorp (N=21). De verwachting is dat de afslag in een stad kleiner is op basis van het onderzoek van Mayer (1993). Tabel 3 toont de gemiddelde afslag, het aantal waarnemingen (N) en de standaarddeviatie. Hierin is te zien dat de standaarddeviatie van de gemiddelde afslag bij een dorp veel hoger is dan bij variabele stad.

Tabel 3: *verschil gemiddelde afslag stad of dorp*

Procentuele afslag op de marktwaarde in een dorp of stad			
	N	**Gemiddelde afslag**	**Standaarddeviatie**
Dorp	21	13,2%	25%
Stad	88	17,6%	17%
Totaal	109	16,8%	19%

Aantal inwoners

Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde wordt kleiner naarmate het aantal inwoners toeneemt (H2).

Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde afslag op de marktwaarde bij een plaats tot 15.000 inwoners 18,2% is. De gemiddelde afslag bij een plaats met 15.001 tot 50.000 inwoners is 16,4%. De gemiddelde afslag is 16,7% bij een plaats met een aantal inwoners meer dan 50.001. Dit ligt in lijn met de literatuur en de bovenstaande hypothese. Het komt niet overeen met de uitkomst van hypothese 1 waaruit bleek dat de afslag in een dorp kleiner was dan in een stad. In tabel 4 is de gemiddelde afslag en aantal waarnemingen (N) met de standaarddeviatie waar te nemen.

Tabel 4: *gemiddelde afslag per categorie inwoners*

Procentuele afslag modelmatig martkwaarde			
Inwoners aantallen	**N**	**Gemiddelde afslag**	**Standaarddeviatie**
< 15.000	12	18,2%	23%
15.001 - 50.000	18	16,4%	26%
50.001 en hoger	79	16,7%	16%
Totaal	109	16,8%	19%

Status onderhoud

Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter naarmate het onderhoud van de woning slechter is (H3).

De analyse is twee maal uitgevoerd. De reden daarvoor is dat het onderhoud binnen en buiten kan verschillen. Eerst is de analyse uitgevoerd van het onderhoud binnen, vervolgens voor het onderhoud buiten.

Uit het onderzoek blijkt dat bij het binnen onderhoud in de categorie “Matig” de gemiddelde afslag 18,3 % (N=29) op de marktwaarde is en bij woningen met onderhoud status “Redelijk” de gemiddelde afslag 15,6% (N =31) is. De woningen uit de categorie “Goed” hebben een gemiddelde

afslag van 16,7% (N=49). In tabel 5 is de gemiddelde afslag, het aantal waarnemingen (N) en de standaarddeviatie getoond. Dit is niet in lijn met de gestelde hypothese.

Tabel 5: *afslag op de marktwaarde ten opzichte van het onderhoud binnen*

Procentuele afslag op de marktwaarde t.o.v. binnenonderhoud			
Onderhoud binnen	**N**	**Gemiddelde afslag**	**Standaarddeviatie**
Matig	29	18,3%	20%
Redelijk	31	15,6%	19%
Goed	49	16,7%	19%
Totaal	109	16,8%	19%

De analyse is nogmaals uitgevoerd voor het buiten onderhoud. De woningen die onderhoud status "Matig" hadden, hebben een gemiddelde afslag van 17,7% op de marktwaarde. De woningen met onderhoud status "Redelijk", hebben een gemiddelde afslag van 14,7% op de marktwaarde. Woningen met de onderhoud status "Goed" hadden een afslag van 17,6% op de marktwaarde. In tabel 6 is de gemiddelde afslag, het aantal waarnemingen (N) en de standaarddeviatie te zien van de woningen getoetst op het buiten onderhoud. Ook deze uitslag is in strijd met de gestelde hypothese. Wel is te zien dat de variabele afslag bij de onderhoudsstatus "Matig", zowel binnen als buiten steeds het hoogst is.

Tabel 6: *afslag op de marktwaarde ten opzichte van het onderhoud buiten*

Procentuele afslag op de marktwaarde t.o.v. buitenonderhoud			
Onderhoud buiten	**N**	**Gemiddelde afslag**	**Standaarddeviatie**
Matig	13	17,7%	24%
Redelijk	30	14,7%	21%
Goed	66	17,6%	17%
Totaal	109	16,8%	19%

Woning of appartement

Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter bij een woning dan bij een appartement (H4).

Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde afslag op de marktwaarde van een appartement 17,9% is, terwijl die van een woning 15,9% is. De gemiddelde afslag op de marktwaarde is kleiner van een appartement dan die van een woning. Dit lijkt in strijd met de bovengenoemde hypothese. Het aantal waarnemingen in de groep appartement (N=51) is iets kleiner dan in de groep woning (N=58). De verwachting was dat de afslag van een appartement kleiner zou zijn op basis van het onderzoek van Campell (2011). Tabel 7 toont de gemiddelde afslag, het aantal waarnemingen (N) en de standaarddeviatie. Hierin is te zien dat de standaarddeviatie van de gemiddelde afslag bij een woning hoger is dan bij variabele appartement.

Tabel 7: *verschil gemiddelde afslag bij een woning of appartement*

Procentuele afslag op een woning of appartement			
	N	**Gemiddelde afslag**	**Standaarddeviatie**
Appartement	51	17,9%	16%
Woning	58	15,9%	21%
Totaal	109	16,8%	19%

Waardetoename

Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde wordt groter naarmate de waarde van de woning toeneemt (H5).

Uit het onderzoek blijkt dat bij woningen met een modelmatige marktwaarde tot € 100.000 de gemiddelde afslag op de marktwaarde 13,2% is. De gemiddelde afslag bij woningen met een modelmatige marktwaarde van € 100.001 tot € 200.000 bedraagt 14,5%. De gemiddelde afslag is 34,5% bij woningen waarvan de modelmatige marktwaarde € 200.001 tot € 300.000 bedraagt. Bij een modelmatig marktwaarde van € 300.001 en hoger bedraagt de afslag op de marktwaarde gemiddeld 35,2%. Dit is in overeenstemming met de gestelde hypothese. In tabel 8 is de gemiddelde afslag, het aantal waarnemingen (N) en de standaarddeviatie zichtbaar. In de tabel is duidelijk te zien dat de afslag fors toeneemt als de marktwaarde van de woning toeneemt.

Tabel 8: *verschil gemiddelde afslag per waarde categorie*

Procentuele afslag modelmatig martkwaarde			
Markwaarde	**N**	**Gemiddelde afslag**	**Standaarddeviatie**
< € 100.000	25	13,2%	17%
€ 100.001 - € 200.000	19	14,5%	19%
€ 200.001 - € 300.000	18	34,5%	15%
€ 300.001 en hoger	23	35,2%	17%
Totaal	109	16,8%	19%

Verkooplooptijd

Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter naarmate de verkooplooptijd toeneemt (H6).

Uit het onderzoek blijkt dat bij een gemiddelde verkooptijd van 0 t/m 150 dagen de gemiddelde afslag op de marktwaarde 14,3% is. De gemiddelde afslag bij een gemiddelde verkooptijd van 151 t/m 250 dagen is 17%. De gemiddelde afslag is 18,4% bij woningen waarvan de verkooptijd gemiddelde langer dan 251 dagen is. Dit klopt met de literatuur en de bovenstaande hypothese. In tabel 9 is de gemiddelde afslag, het aantal waarnemingen (N) en de standaarddeviatie te zien.

Tabel 9: *gemiddelde afslag per verkooplooptijd categorie*

Procentuele afslag op de gemiddelde looptijd			
aantal dagen	**N**	**Gemiddelde afslag**	**Standaarddeviatie**
0 t/m 150	22	14,3%	23%
151 t/m 250	37	17,0%	16%
251 hoger	19	18,4%	19%
Totaal	109	16,8%	19%

6.6 Conclusie

Er is gebruik gemaakt van een unieke dataset met 109 waarnemingen van woningen waarvan de veilingopbrengst bekend is. De marktwaarde is berekend door een modelmatige waarderingsprogramma van de NVM. Dit is gedaan met behulp van de woningkenmerken. De hypothesen zijn beschreven en zullen in het volgende hoofdstuk getoetst worden op significantie.

7. Statistische analyse

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal getoetst worden of de hypothesen die in hoofdstuk 6 geanalyseerd, zijn significant zijn. De analyse zal uitgevoerd worden met het statistisch programma SPSS. Er zal een significantie niveau van 5% (P-waarde 0,05) aangehouden worden. De p-waarde geeft aan hoe extreem de gevonden waarde voor de toetsingsgrootheid in de verdeling onder de hypothese is. In de praktijk worden waarden van 5% aangehouden als grens; is de p-waarde klein, dan spreekt men van een significante, of sterk significante uitkomst.

De parameters worden door SPSS berekend. De correlatiecoëfficiënt (R) geeft de samenhang weer tussen twee kwantitatieve variabelen. De correlatiecoëfficiënt kan een waarde aannemen tussen de -1 en 1. Waarbij 1 staat voor perfecte positieve correlatie, 0 voor geen correlatie en -1 voor perfect negatieve correlatie.
De determinatiecoëfficiënt (R- squared) is een maatstaf voor de verklarende kracht van het model. Hieruit kan worden opgemaakt hoeveel invloed de onafhankelijke variabele heeft op de afhankelijke variabele.
De standard Error of the Estimate kan worden gezien als de standaarddeviatie van de variabele. Een betrouwbaarheid interval van 95% betekent dat de gemiddelde uitkomst een interval is van tussen de -1,96 en + 1,96 maal de standaarddeviatie.
Met de T-toets zal worden nagegaan of de gemiddelden van twee variabelen significant van elkaar verschillen. Door middel van de variantie analyse (F-Test) zal nagegaan worden of de gemiddelde, van drie of meer groepen significant van elkaar verschillen.

7.2 Toetsing hypothesen

De zes hypothesen zijn geanalyseerd. De gemiddelde waarden zullen getoetst worden voor de significantie met behulp van het statistische programma SPSS.

Hypothese 1

H1: Het verschil tussen veilingopbrengst en marktwaarde is groter naarmate het een minder stedelijk gebied betreft.

Om de hypothese nader te toetsen is gebruik gemaakt van een T-Toets om te bepalen of het verschil in afslag tussen stad en dorp significant is. Hieruit blijkt dat stad of dorp geen significant effect heeft op de afslag (P-waarde=0,35). De T Waarde is 0,94 negatief, waaruit blijkt dat richtingscoëfficiënt negatief is. Dit is in strijd met de literatuur en de gestelde hypothese. Uit de T- Toets blijkt dat stad of dorp geen significant effect heeft op de afslag en daarom mag de hypothese niet aangenomen worden. In tabel 10 is de uitkomst van de T-Toets weergegeven.

Tabel 10: *uitkomst T-toets van het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde naarmate het een stad of dorp betreft*

Independent Samples Test	
Sig. (2 tailed)	0,35
T waarde	-0,94
Mean Difference	0,04
Std. Error Difference	0,05

Hypothese 2

H2: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is kleiner naarmate het aantal inwoners toeneemt.

Om de hypothese nader te toetsen is gebruik gemaakt van een enkelvoudige regressie analyse om te bezien of het verschil in afslag kleiner wordt naarmate het aantal inwoners toeneemt.
Hieruit blijkt dat toename van het aantal inwoners geen significant effect heeft op de afslag (P-waarde=0,75). De correlatiecoëfficiënt (R=0,03) geeft aan dat de correlatie tussen beide variabelen nagenoeg niet bestaat. De extreem kleine positieve richtingscoëfficiënt $9{,}553^{E}$-08 per inwoner oftewel 0,09553 per 100.000 inwoners, geeft aan dat als er meer inwoners zijn de afslag groter zal worden. Dit gaat in tegen de literatuur en de gestelde hypothese. De R-Squared is 0,01. Dit geeft aan dat de variabele inwoners de afslag op de marktwaarde met 1% verklaart. De standaarddeviatie van 0,19 is hoog te noemen. Het aantal inwoners heeft geen significant effect op de afslag. De hypothese mag daarom niet aangenomen worden. In tabel 11 zijn de genoemde gegevens schematisch weergegeven.

Tabel 11: *uitkomst enkelvoudige regressieanalyse van het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde naarmate het aantal inwoners toeneemt*

Enkelvoudige regressie	
Sig. (P-waarde)	0,75
Correlatiecoëfficiënt (R)	0,03
Determinatiecoëfficiënt R- Squared	0,01
Standard Error of the Estimate	0,19
Richtingscoëfficiënt	9,55E-08

Hypothese 3.

H3: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter naarmate het onderhoud van de woning verslechterd.

De analyse is twee maal uitgevoerd. De reden daarvoor is dat het onderhoud binnen en buiten kan verschillen. Eerst is de analyse uitgevoerd van het onderhoud binnen, vervolgens voor het onderhoud buiten.

Om de hypothese nader te toetsen is gebruik gemaakt van F-Test (ANOVA) om waar te nemen of het verschil in afslag groter wordt naarmate het onderhoud slechter wordt. Hieruit blijkt dat naarmate

het onderhoud slechter wordt er geen significant effect is op de afslag (P-waarde=0,87). Op basis van deze analyse heeft binnen onderhoud geen significante invloed op de afslag van de modelmatige marktwaarde en mag de hypothese niet aangenomen worden. In tabel 12 de P-waarde en de F waarde schematisch weergegeven.

Tabel 12: uitkomst F-test verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde naarmate het onderhoud binnen verslechtert

One-way ANOVA	
Sig.	0,87
F waarde	0,14

Ook om de hypothese met status buitenonderhoud te toetsen is gebruik gemaakt van F-Test (ANOVA). Hieruit blijkt dat naar mate het onderhoud slechter wordt er geen significant effect is op de afslag (P-waarde=0,78). Op basis van deze analyse heeft buiten onderhoud geen significante invloed op de afslag van de modelmatige marktwaarde en mag de hypothese niet aangenomen worden. In tabel 13 zijn de P-waarde en de F waarde opgenomen.

Tabel 13: *uitkomst F-test verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde naarmate het onderhoud buiten verslechtert*

One-way ANOVA	
Sig.	0,78
F waarde	0,25

Hypothese 4.

H4: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter bij een woning dan bij een appartement.

Om deze hypothese nader te toetsen is gebruik gemaakt van een T-Toets. Hieruit blijkt dat het feit dat het dat een woning of appartement betreft, geen significant effect heeft op de afslag (P-waarde=0,58). De T Waarde is 0,55 positief. De positieve richtingscoëfficiënt is niet in de lijn der verwachting van de literatuur en de gestelde hypothese. Uit de T-Toets blijkt dat woning of appartement geen significant effect heeft op de afslag en daarom mag de hypothese niet aangenomen worden. In tabel 14 is de uitkomst van de T-Toets waar te nemen.

Tabel 14: *uitkomst T-toets verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde woning en appartement*

Independent Samples Test	
Sig. (2 tailed)	0,58
T waarde	0,55
Mean Difference	0,02
Std. Error Difference	0,04

Hypothese 5

H5: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde wordt groter naarmate de waarde van de woning toeneemt.

Om deze hypothese nader te toetsen is gebruik gemaakt van een enkelvoudige regressie analyse. Hieruit blijkt dat toename van de waarde een significant effect heeft op de afslag (P-waarde=0,00). Dit is sterk significant te noemen. De extreem kleine positieve richtingscoëfficiënt 6,924^{E}-07 (of te wel 0,6924 per €100.000) geeft aan dat als de waarde toeneemt, de afslag groter zal worden. Dit is in overeenstemming met de literatuur en de gestelde hypothese. De correlatiecoëfficiënt (R=0,32) geeft aan dat de correlatie tussen beide variabelen matig positief is. De R-Squared is 0,1. Dit geeft aan dat de variabele waarde de afslag op de marktwaarde met 10 % verklaart. De standaarddeviatie van 0,18 is hoog te noemen. De waarde van de woning heeft een significant effect op de afslag. Waarbij de hypothese aangenomen mag worden. Wel dient er opgemerkt te worden dat de afslagpercentage is bepaald door de veilingprijs te delen door de modelmatige marktwaarde. Het was daarom te verwachten dat de modelmatige marktwaarde van significante invloed zou zijn.
In tabel 15 zijn deze gegevens schematisch weergegeven.

Tabel 15*: uitkomst enkelvoudige regressie analyse verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde naarmate de waarde toeneemt*

Enkelvoudige regressie	
Sig. (P-waarde)	0,00
Correlatiecoëfficiënt (R)	0,32
Determinatiecoëfficiënt R- Squared	0,10
Standard Error of the Estimate	0,18
Richtingscoëfficiënt	6,924E-07

Hypothese 6

H6: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter naarmate de looptijd toeneemt.

Om de hypothese nader te toetsen is gebruik gemaakt van een enkelvoudige regressie. Hieruit blijkt dat een toename van de looptijd geen significant effect heeft op de afslag (P-waarde=0,07). De correlatiecoëfficiënt (R=0,17) geeft aan dat de correlatie tussen beide variabelen matig positief te noemen is. De R-Square is 0,03. Dit geeft aan dat de variabele looptijd de afslag op de marktwaarde met 3% verklaart. De standaarddeviatie van 0,19 is hoog te noemen. De richtingscoëfficiënt 0,00 geeft aan dat er geen richting wordt aangegeven of de afslag groter of kleiner wordt naarmate de verlooplooptijd toeneemt.
In tabel 17 zijn de looptijden in categorieën geplaatst. Hier is een toename waar te nemen van de afslag naarmate de looptijd toeneemt. Dit volgt de lijn van de literatuur en de gestelde hypothese. Op basis van het gesteld significantie niveau van 5% heeft de looptijd van een woning geen significant effect op de afslag, er is wel een sterk verband tussen de variabelen. De hypothese mag niet aangenomen worden. In tabel 16 is de P-waarde, coëfficiënt, R, R-Squared en de Standard Error of the Estimate waar te nemen.

Tabel 16: *uitkomst enkelvoudige regressie verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde naarmate de verkooplooptijd toeneemt*

Enkelvoudige regressie	
Sig. (P-waarde)	0,07
Correlatiecoëfficiënt (R)	0,17
Determinatiecoëfficiënt R- Squared	0,03
Standard Error of the Estimate	0,19
Richtingscoëfficiënt	0,00

7.3 Meervoudige regressie analyse

De meervoudige regressieanalyse onderzoekt de correlatie van de meerdere onafhankelijke variabelen met de afhankelijke variabelen (afslag). Anders gezegd: de meervoudige regressieanalyse wordt gebruikt om te toetsen of de meerdere onafhankelijke variabelen invloed hebben op een afhankelijke variabele en of dit een positief of een negatief effect heeft. Er zal ook gekeken worden of er een samenhang is tussen de onafhankelijke variabelen.

Alle onafhankelijke variabelen zijn in de meervoudige regressieanalyse verwerkt. De correlatiecoëfficiënt(R) is 0,40. Dit houdt in dat er een redelijk positief verband is van de onafhankelijke van 40% ten opzichte van de afhankelijke variabele “Afslag op de marktwaarde”.
De R-Squared is 0,16. Dit betekent dat de onafhankelijke variabelen 16% van de afslag op de marktwaarde verklaren. De standaarddeviatie van 18% is hoog te noemen. De groepen verschillen significant van elkaar (P-waarde=0,04) (F-waarde 2,07).
Doordat alle onafhankelijke variabelen in een meervoudige regressie geanalyseerd en gemeten zijn, is te bepalen of er een samenhang tussen de variabelen aanwezig is. De variabelen: “Looptijd”, “Aantal inwoners”, zijn minder significant geworden in de meervoudige regressieanalyse. De variabele “Marktwaarde” is gelijk gebleven. De variabele “Aantal inwoners” heeft in de meervoudige regressie ten opzichte van de enkelvoudige regressie een negatieve richtingscoëfficiënt (Rc) $-8{,}8^{E}$-08 (-0,00000008797). In tabel 17 staan de uitkomsten van de Model Summary, ANOVA, richtingscoëfficiënt (Rc) en meervoudige regressieanalyse vermeld.

Tabel 17: *uitkomst meervoudige regressieanalyse met de alle variabelen*

	Model Summary	
R	0,40	
R square	0,16	
Std. Error of the Estimate	0,18	

	ANOVA	
	F	Sig.
Regression	2,07	0,04

Multiple regressie analyse			
	Sig.	T	Rc
Type Woning	0,32	-1,00	-0,44
Gemid. Looptijd	0,58	0,55	7,001E-05
Marktwaarde	0,00	3,47	8,465E-07
Aantal inwoners	0,85	-0,28	-8,8E-08
Stad	0,36	0,92	0,06
Onderhoud binnen matig	0,17	-1,39	-0,89
Onderhoud binnen redelijk	0,45	-0,76	-0,46
Onderhoud buiten matig	0,87	0,17	0,01
Onderhoud buiten goed	0,52	-0,64	-0,40

Excluded Variables
Onderhoud binnen goed
Onderhoud buiten redelijk
Type Appartement
Dorp

7.4 Optimale model van de dataset

Er zijn meerdere meervoudige regressieanalyses uitgevoerd om waar te nemen wanneer het model het meest significant is. Er is gekeken welke onafhankelijke variabelen het meest verklaren en de minste samenhang hebben met de andere variabelen en dus de afslag op de marktwaarde het meest verklaren.
De correlatiecoëfficiënt (R) is 0,38. Dit houdt in dat er een redelijk positief verband is van 38% ten opzichte van de afhankelijke variabele “Afslag op de marktwaarde”. De R Square is 0,14. Dit betekent dat de onafhankelijke variabelen 14% van de afslag op de marktwaarde bepalen. Dit is 2% minder dan het model met alle onafhankelijke variabelen. De standaarddeviatie van 18% is hoog te noemen. De groepen verschillen significant van elkaar (P-waarde=0,00) (F-waarde, 4,25).
De variabelen: “Woning”, “Stad”, zijn meer significant geworden in het optimale model van de meervoudige regressieanalyse. De variabele: “Looptijd” is minder significant geworden. De variabele “Marktwaarde” is gelijk gebleven. In tabel 18 staat de uitkomst van de Model Summary, ANOVA, richtingscoëfficiënt (Rc) van de meervoudige regressieanalyse vermeld.

Tabel 18 *uitkomst meervoudige regressieanalyse optimale model met de variabelen: "type woning", "gemiddelde verkooplooptijd", "marktwaarde", "stedelijkheid"*

	Model Summary	
R	0,38	
R square	0,14	
Std. Error of the Estimate	0,18	
	ANOVA	
	F	Sig.
Regression	4,25	0,00

Multiple regressie analyse			
	Sig.	T	Rc
Type woning	0,22	-1,23	-0,50
Gemid. Looptijd	0,67	0,42	5,08E-05
Marktwaarde	0,00	3,44	8,03E-07
Stad	0,23	1,2	0,57

Excluded Variables
Type Appartement
Dorp

7.5 Analyse waarnemingen dataset veilingopbrengst boven de marktwaarde

De literatuur (Ten Have, 2007; Brounen, 2012; Shilling e.a., 1990; Forgey e.a., 1994; Hardin e.a., 1996) duidt erop dat woningen op een executieveiling onder de marktwaarde worden verkocht. Om die reden zijn de 15 waarnemingen in de dataset, zoals genoemd in hoofdstuk 6.2, op kwalitatieve wijze nader onderzocht (Baarda e.a., 2014). Bij deze 15 waarnemingen lag de veilingprijs boven de modelmatige marktwaarde.
In het NVM uitwisselingsysteem is onderzocht of de woning na datum van de veiling te koop staat of verkocht is. Hieruit is gebleken dat 8 woningen na datum van de veiling zijn doorverkocht met een gemiddelde opslag van 16% op de veilingprijs. Dit is in lijn met de onderzochte dataset waarbij de gemiddelde afslag op de marktwaarde 16,8% bedraagt. 5 woningen stonden nog te koop. Hierbij lag de gemiddelde vraagprijs 18% hoger dan de veilingprijs. Van 2 woningen waren geen gegevens te vinden.
Dit zou kunnen betekenen dat de marktwaarde hoger ligt dan de gestelde modelmatige marktwaarde. Op basis van de foto's en omschrijving in het NVM uitwisselingssysteem is waargenomen dat er verbeteringen bij enkele woningen zijn gerealiseerd voor de verkoop van de woningen. Er is niet vastgesteld welke bedragen en welke verbeteringen dit zijn geweest. Hierdoor kan er een afwijking zijn op marktwaarde en vraagprijs, waardoor de gemiddelde opslag kan afwijken.

7.6 Discussie

De uitkomsten van de beschrijvende en toetsende statistiek van het empirische onderzoek zullen nader verklaard worden:

H1: Het verschil tussen veilingopbrengst en marktwaarde is groter naarmate het een minder stedelijk gebied betreft. De waarnemingen van variabele "Dorp" is 21 (N=21) en van "Stad" (N=88). Dit ruime verschil kan van invloed zijn op de gemiddelde afslag. Stad of Dorp heeft geen significant effect op de

afslag. Hypothese 2 gaf hier een andere kijk op (*H2: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde wordt kleiner naarmate het aantal inwoners toeneemt).*
Uit nader onderzoek blijkt dat onder de gemeten variabelen 8 dorpen zijn met een aantal inwoners boven de 15.000. Er zijn 2 steden met minder dan 15.000 inwoners. Dit zou kunnen verklaren waarom het aantal inwoners van belang is op de afslag van de marktwaarde en niet een stad of dorp. De richtingscoëfficiënt is niet geheel duidelijk. In de enkelvoudige regressie is deze extreem klein positief, dit geeft aan als het aantal inwoners stijgt de afslag toeneemt. In de meervoudige regressie is een extreem kleine negatieve richtingscoëfficiënt waar te nemen. In de beschrijvende statistiek is ook geen eenduidige lijn te zien. Dit kan komen doordat er te weinig waarnemingen zijn in verschillende categorieën om een duidelijker beeld te krijgen.
Het aantal waarnemingen per categorie verschilt (< 15.000 inwoners zijn 12 waarnemingen (N=12) (15.001 -50.000 inwoners zijn 18 waarnemingen (N=18) en 50.001 en meer inwoners zijn 79 waarnemingen (N=79). Dit zou van invloed op de afslag kunnen zijn. Het aantal inwoners heeft geen significant effect op de afslag (P=0,75) maar heeft wel een duidelijk hogere gemiddelde afslag bij een laag aantal inwoners (<15.000). Het effect van de gemiddelde afslag is veel minder te zien bij plaatsen met meer van 15.000 inwoners.

Bij hypothese 3 is sprake van een opmerkelijk verschijnsel (*H3: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter naarmate het onderhoud van de woning slechter is).*
Het blijkt dat bij een onderhoud status “Redelijk” zowel bij het binnen onderhoud als bij het buiten onderhoud de afslag op de marktwaarde het laagst is. Dit is niet in de overeenstemming met de gestelde hypothese.
In de genoemde theorie van Campell (2011) en Brounen (2009) was de verwachting dat de afslag hoger zou worden naarmate het onderhoud verslechterd. Voor de waarnemingen is niet onderzocht welke woningen voor de veiling bezichtigd konden worden. Zoals besproken in hoofdstuk 3 kan het voorkomen dat een woning niet bezichtigd kan worden. Een effect daarvan kan zijn dat de onderhoud status verkeerd wordt ingeschat door de koper en dat dit een effect heeft op de geconstateerde procentuele afslag op de marktwaarde.
In de literatuur in hoofdstuk 4 is ook naar voren gekomen dat er handelaren kopen op de veiling en dat deze in verhouding een “hogere” prijs willen betalen voor een woning met de onderhoud status “Redelijk”. De reden daarvoor zou kunnen zijn dat de handelaren de herstelkosten van het onderhoud lager kunnen houden en derhalve een hogere aankoopprijs willen betalen. Dit zou nader onderzocht moeten worden om te bepalen wat het effect daarvan is op de veilingprijs. Wat ook opmerkelijk is, is dat de gemiddelde afslag voor buiten onderhoud status “Matig” en “Goed” nagenoeg gelijk is.

De uitkomst voor hypothese 4 (*H4: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter bij een woning dan bij een appartement)* stemt niet overeen met het gestelde in de theorie. Hypothese 6 heeft een effect laten zien dat de gemiddelde looptijd invloed heeft op de afslag op de marktwaarde. Bij nader onderzoek blijkt dat de gemiddelde looptijd van een “Woning” 224 dagen is en de gemiddelde looptijd van een “Appartement” 275 dagen is. Hieruit blijkt dat een woning couranter is dan een appartement in de provincie Gelderland. Dit zou kunnen verklaren dat de hypothese niet aangenomen kan worden, gezien de afslag van een woning lager ligt dan bij een appartement. Wel moet de een opmerking gemaakt worden de standaarddeviatie bij woningen hoger is dan bij appartementen.

Voor hypothese 5 (*H5: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde wordt groter naarmate de waarde van de woning toeneemt)* bleek dat er in de verschillende waarde groepen een andere afslag is. Dit onderzoek toont aan dat niet juist is om één gemiddelde afslag te nemen voor alle objecten. Uit het onderzoek blijkt dat er verschillende afslagen zijn in verschillende waarde categorieën. De enkelvoudige regressieanalyse heeft aangetoond dat er een significant verschil is (P= 0,00). Deze analyse is ook in lijn met de theorie uit hoofdstuk 2, waarin beschreven wordt dat

hypotheekgevers vaker voor een onderhandse verkoop gaan en dat sommige hypotheekgevers mee bieden bij een veiling.
Om tot een afslag percentage te komen is de veilingprijs door de modelmatige marktwaarde gedeeld. Het was daarom te verwachten dat de modelmatige marktwaarde van significante invloed zou zijn.

Hypothese 6 (*H6: Het verschil tussen de veilingopbrengst en de marktwaarde is groter naarmate de verkooplooptijd toeneemt)* gaf het inzicht dat naarmate de looptijd toeneemt ook de afslag toeneemt. De uitkomst van de enkelvoudige regressie analyse geeft aan dat er net geen significant verschil is (P=0.07). Het ligt wel binnen de 10% afwijking maar deze norm is niet gesteld in dit onderzoek. Wel is een duidelijke lijn te zien in de invloed van looptijd op de afslag op de marktwaarde. Dit is ook gebleken bij de meervoudige regressie analyse. Het significantie niveau van de looptijd nam af naarmate er meer onafhankelijke variabelen werden toegevoegd in de meervoudige regressie.

7.7 Conclusie

Naar aanleiding van de uitgevoerde analyse kunnen we de deelvraag beantwoorden: “In welke mate is er inzicht te verkrijgen in welke factoren van invloed zijn op de afslag van de marktwaarde”?

Het is duidelijk geworden dat er veel factoren zijn die de afslag op de marktwaarde bepalen. De gebruikte dataset is getoetst om inzicht te krijgen in de hypothesen. Het is duidelijk geworden dat de gemiddelde afslag in de provincie Gelderland 16,8% is met een standaarddeviatie van 18%. Een toename van de marktwaarde is van significante invloed op de afslag op de marktwaarde.

De factoren “Dorp of Stad”, “Woning of Appartement”, “Status onderhoud” hebben invloed op de gemiddelde afslag op de marktwaarde. Deze factoren waren niet significant.

De gemiddelde looptijd voor verkoop heeft invloed op de afslag op de marktwaarde. Uit de analyse blijkt dat hoe langer de verkooptijd van een woning is, hoe groter de afslag op de marktwaarde. uit de regressie analyse bleek dat de uitslag niet significant is met P=0,07.

In de meervoudige regressie is aangetoond dat er een redelijk sterke samenhang tussen de variabelen is. De afslag op de marktwaarde is in het model voor 16% verklaard.

Het aantal waarnemingen van 109 (N=109) is te laag om de afslag te verklaren met een significantie van P=0,05. De standaarddeviatie van 19% is hoog te noemen. Dit is door middel een analyse in SPSS aangetoond.

8. Slotconclusie, aanbevelingen & reflectie

8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is onderzocht en uiteengezet in welke mate de afslag op de marktwaarde te verklaren is ten opzichte van de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling. Hiertoe zijn een zestal deelvragen geformuleerd die zouden moeten leiden tot de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag. In paragraaf 8.2 wordt antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag, in paragraaf 8.3 worden de aanbevelingen gedaan. Tenslotte volgt in paragraaf 8.4 de methodologische reflectie.

8.2 Conclusie centrale onderzoeksvraag

Naar aanleiding van de probleemstelling is de centrale onderzoeksvraag ontstaan. Met de vijf deelvragen uit het theoretisch kader, die in de voorgaande hoofdstukken onderzocht zijn en met de zesde deelvraag volgens empirisch onderzoek, is er getracht antwoord te geven op deze centrale onderzoeksvraag:

"Welke factoren zijn in welke mate van invloed op de afslag op de marktwaarde ten opzichte van de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling?"

In de theorie is eerst besproken waarom woningen geveild worden. De belangrijkste redenen zijn het niet meewerken van de debiteur of de aanwezigheid van meerdere schuldeisers.
In hoofdstuk 3 is er uitvoerig gesproken over de taxatiestandaarden, het taxatie model van het bijzonder beheer en het verschil tussen waarde en prijs. Dit geeft aan dat taxaties in de maatschappij van groot belang zijn. Onderzoek naar taxatie onnauwkeurigheden heeft aangetoond dat niet alleen de afslag op de marktwaarde bepalend is. In de theorie zijn de beperkingen van het taxeren besproken. De voornaamste redenen voor de afwijkingen zijn Smoothing & Lagging en de subjectiviteit van een taxateur bij het beoordelen van een referentie.

Op basis van de literatuur is onderzocht wat de mogelijke oorzaken zijn voor de hoogte van de afslag op de marktwaarde. Op basis van onderzoeken van Campell e.a. (2011), Mayer (1993), Brounen (2009) en Carroll e.a. (1997) waarin een aantal factoren worden genoemd zijn, de hypotheses opgesteld. 109 (N=109) waarnemingen zijn vervolgens geanalyseerd met behulp van het statistisch programma SPSS. Deze analyse heeft meer inzicht verkregen in de afslag op de marktwaarde bij een veilingopbrengst.

De uitkomst van de analyse is dat de onderstaande variabelen van invloed zijn op de afslag van de modelmatige marktwaarde:

- Dorp/stad: De gemiddelde afslag in een dorp (13,2%) lag lager dan in een stad (17,6%). Dit in tegenstelling tot de uitslag van het literatuur onderzoek van Mayer (1993). Wel is opgemerkt dat het aantal waarnemingen van een dorp 21 (N=21) lager was dan de waarnemingen van een stad 88 (N=88). Dit zou van invloed kunnen zijn op de uitkomst van de gemiddelde afslag. Uit de analyse is gebleken dat de variabele stad/dorp niet significant is.
- Aantal inwoners: Er is aangetoond dat het aantal inwoners invloed heeft op de afslag op de marktwaarde. Het blijkt dat bij minder dan 15.000 inwoners de afslag hoger is dan met meer dan 15.000 inwoners en hoger. Deze uitkomst gaf een ander beeld bij de hypothese "Dorp of Stad" en houdt in dat het aantal inwoners van belang is en niet of het een dorp of een stad betreft. De uitkomst van de statistische analyse is niet significant.

- Onderhoud binnen en buiten: de analyse van de gemiddelde afslag van woningen naar de status van het onderhoud was opmerkelijk. Waarbij de status van objecten het binnen of buitenonderhoud redelijk was, hadden een lagere gemiddelde afslag dan woningen die in een matige of goede staat van onderhoud verkeerden. Dit is niet in overeenstemming met de uitkomst van het onderzoek van Campell e.a. (2011) en Brounen (2009). De uitkomst van de statistische analyse is niet significant.
- Verkooplooptijd: in het onderzoek is ervoor gekozen om de gemiddelde verkooplooptijd als de liquiditeit van de markt te nemen. De verkooplooptijd geeft de economische omstandigheden in de markt weer en of het object courant is. Het blijkt dat de gemiddelde afslag op de marktwaarde toeneemt naarmate de verkooplooptijd toeneemt. Dit is in overeenstemming met de literatuur onderzoeken van Mayer (1993), Carroll (1997) en Campell (2011). De variabele is niet significant te noemen.
- Woning/appartement: de gemiddelde afslag van een appartement (17,9%) is hoger dan die van een woning (15,9%). Op basis van eerder literatuur onderzoek zou de afslag van appartementen lager moeten liggen, maar dit onderzoek was in de VS uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat woningen een kortere verkooplooptijd hebben dan appartementen in de provincie Gelderland, dit is mede van invloed op de afslag op de marktwaarde. De variabele woning/appartement is niet significant in de statistische analyse.
- Marktwaarde: naarmate de waarde van de woning toeneemt, neemt de gemiddelde afslag op de marktwaarde toe. Het is uit het onderzoek gebleken dat bij een marktwaarde tot en met € 100.000 de gemiddelde afslag 13,2% is. Bij woningen met een waarde van € 100.001 - € 200.000 is de gemiddelde afslag 14,5%. Bij woningen met een waarde van € 200.001 – € 300.000 is de gemiddelde afslag 34,5%. Als de waarde van de woning € 300.001 of hoger is, is de gemiddelde afslag op de marktwaarde 35,2%. Dit is in lijn met het literatuur onderzoek van Campell e.a. (2011). De variabele marktwaarde is sterk significant in de analyse. Er dient een kanttekening bij deze sterk significante uitkomst geplaatst te worden. Om tot een afslag percentage te komen is de veilingprijs namelijk door de modelmatige marktwaarde gedeeld. Het was daarom te verwachten dat de modelmatige marktwaarde een significante invloed zou hebben.

Alle onafhankelijke variabelen (dorp/stad, woning/appartement, aantal inwoners, verkooplooptijd, onderhoud en marktwaarde) zijn getoetst in een meervoudige regressie analyse. De onafhankelijke variabelen verklaren samen 16% van de afslag op de marktwaarde. Het blijkt dat meerdere factoren de afslag op de marktwaarde bepalen. Door de toepassing van een optimaal meervoudig regressiemodel is duidelijk geworden welke factoren het meest van invloed zijn op de afslag op de marktwaarde. Dit zijn de onafhankelijke variabelen: marktwaarde, verkooplooptijd, type woning en stad. Uit dit onderzoek blijkt aan dat deze variabelen samen 14% verklaren van de afslag op de marktwaarde. De standaarddeviatie van 19% is hoog te noemen.

De gemiddelde afslag op de modelmatige marktwaarde was in de Provincie Gelderland 16,8%. Dit ligt in de lijn van ten have (2007). Deze gaf aan dat de bandbreedte tussen de 10% en de 40% zou liggen. In de voorgaande onderzoeken van Hardin e.a. (1996), Forgey e.a. (1994), Shilling e.a. (1990) en Brounen (2012) bedroegen de afslagen respectievelijk 22%, 23%, 24% en 34%. Deze uitkomsten geven aan dat er geen eenduidigheid is over de gemiddelde afslag op de marktwaarde.
Het onderzoek heeft inzicht gegeven in de afslag op de marktwaarde. Het blijkt dat de onafhankelijke variabele “marktwaarde” van het object de afslag met 10% verklaart en dat de gemiddelde afslag dus sterk afhankelijk is van de hoogte van de marktwaarde. Dit betekent dat het onjuist zou zijn als een taxateur door middel van een gemiddelde afslag in de provincie Gelderland de vermoedelijke opbrengst van een executieveiling zou bepalen bij elke waardering. Hoe hoger de marktwaarde hoe

hoger de afslag. De verkooplooptijd van een woning en de grootte van de plaats bepalen mede de afslag op de marktwaarde.
De IVS geeft aan dat een “gedwongen verkoop” niet te taxeren valt. De markt vraagt steeds meer om transparantie en navolgbaarheid in de waarderingen. Het blijkt uit het onderzoek dat de afslag op de marktwaarde zeer moeilijk transparant te onderbouwen is. Een transparantere onderbouwing om de executoriale veilingopbrengst te bepalen is door de direct vergelijkende methode toe te passen. Maar door gebrek aan goede vergelijkbare referenties wordt deze methode weinig gebruikt.

Door de analyse van de variabele “verkooplooptijd” is in het onderzoek naar voren gekomen dat de afslag afhankelijk is van economische factoren. Dit is in lijn met de uitkomst van voorgaande onderzoeken door Mayer (1993), Campell (2011) en Carroll e.a. (1997). Dit verklaart waarom in de voorgaande onderzoeken de afslag op de marktwaarde kan verschillen per moment waarop het onderzoek is uitgevoerd.

8.3 Aanbeveling

Er zijn nog twee aanbevelingen voor nader onderzoek, om de veilingopbrengst van een executieveiling nauwkeuriger te bepalen.

Nader onderzoek is gewenst om te bepalen of een databank van geveilde objecten mogelijk zou zijn. Dit zou een taxateur kunnen gebruiken voor referenties als onderbouwing bij zijn taxaties. Hierdoor zou een taxateur een transparantere onderbouwing kunnen geven bij de direct vergelijkende methode.
Een uitgebreider onderzoek zou gewenst zijn, door met een groter data bestand met meer waarnemingen de afslag nader te verklaren. Als in alle provincies de afslag bepaald kan worden, dan zou met een modelmatige regressie analyse voor elke waardering de afslag verklaard kunnen worden. Daarmee heeft de taxateur een extra hulpmiddel om zijn vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executieveiling nauwkeuriger te bepalen.

8.4 Reflectie

De eerste kritische beperking van dit onderzoek is gelegen in de modelmatige marktwaarde. In de theorie zijn de beperkingen van een individuele modelmatige waardering besproken. Door transactieruis kan de modelmatige waardering meer afwijken. De afwijking van waarnemingen waarbij de veilingprijs boven de modelmatige marktwaarde lag heeft effect gehad op het onderzoek. Dit heeft het onderzoek kunnen beïnvloeden.
De kenmerken (woonoppervlakte, inhoud, status onderhoud, bouwjaar) zijn in het NVM systeem opgezocht. Deze kunnen afwijkingen bevatten.
De variabele onderhoud status is subjectief te noemen. In het onderzoek is naar voren gekomen dat de statussen goed en redelijk vaak voorkomen, maar de statussen zijn moeilijk te controleren. Dit zou de opmerkelijke uitkomst op de afslag bij het onderhoud kunnen verklaren.
De uitkomst van hypothese 5 was sterk significant. Het was te verwachten dat de uitkomst een significant effect zou hebben. Om tot een afslag percentage te komen is de veilingprijs door de modelmatige marktwaarde gedeeld. Deze ratio is gebruikt als onafhankelijke variabele in de analyse. Een beperking is het aantal waarnemingen. Er is getracht om meer waarnemingen te vinden, maar helaas is dat niet gelukt. De standaarddeviatie is hoog te noemen. Een hoger aantal waarnemingen zal de analyse nauwkeuriger maken.
In de theorie is besproken dat op 1 januari 2015 de wet voor het veilen van woningen is aangepast. In de analyse is gebruik gemaakt van waarnemingen uit 2014 en 2015/2016. Door de aanpassing van de wet kan er verschil in de afslag op de marktwaarde zijn ontstaan. Er waren te weinig waarnemingen uit 2014 om dit nader te onderzoeken.

Bibliografie

Arnhem, C. van, T.M. Berkhout en G.G. ten Have (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*. Zesde druk Groningen/Houten, Nederland:Noordhof Uitgevers.

Berkhout, T. M. (2012, december). De gouden standaard voor taxaties. *Vastgoed Fiscaal & Civiel,* 17.

Berkhout, T.M. (2013). Ken uw klassieken*. Real Estate Research Quarterly*. Jaargang 12, nr. 4, December.

Berkhout, T.M. & Hordijk A.C., *International Valuation Standards en Nederlandse Waarderingsstandaarden: definities, vergelijkingen en implementatie*s Consultatieversie 0,9), Breukelen, Nederland: Nyenrode Real Estate Center 2008.

Berentsen, R. (2015, 04 juni). De particuliere koper op de executieveiling. Geraadpleegd op 1 november 2015, van http://dirkzwagerparticulier.nl/2015/06/04/de-particuliere-koper-op-de-executieveiling.

Blok, M (2014). De veilingverkoop van woningen. Geraadpleegd op 1 november 2015, van https://www.vanveen.com/artikelen/de-veilingverkoop-van-woningen .

Brounen, D en Rijk, P. (2009). Eenmaal, andermaal, woningmarktveilingen vergeleken, *Real Estate Research Quarterly.*

Brounen, D en M. de Jong-Tennekes (2012). Executieveilingen: verbeteren of voorkomen? *Tilburg University.*

Campbell, John Y., Stefano, Giglio, and Parag, Pathak. (2011*). Forced sales and house prices*. American Economic Review 101(5).

Carroll, T. M., Clauretie, T. M., & Neill, H. R. (1997). Effect of foreclosure Status on Residential Selling Price: Comment. *Real Estate Research*, *13*(1), 95-102.

CBS, (2014). Bevolking. geraadpleegd op 28 november 2015 van https://www.cbs.nl/nl-nl/zoeken/?query=bevolkingsaantallen.

Diaz III, J., & Wolverton, M. (1998*).* A longitudinal examination of the appraisel smoothing hypothesis*. Real Estate Economics,* 26(2), 349-358.

Funda, (2016). Woning kenmerken. Geraadpleegd op 11 november 2016 en mei 2016 van http://www.funda.nl/

Francke, M. (2014) *Hedonic price models,* (Real Estate Valuation) Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.

Forgey, F., R. Rutherford, and M. Van Buskirk. 1994. The Effect of Foreclosure status on Residential selling Price. *The Journal of Real Estate Research* 9(3), pp. 313-318.

Gerritsen, S. (2009). *Schrijfgids voor economen* (3e ed.). Bussum, Nederland: Coutinho.

Gool, P. van, Jager, P., Theebe, M. A. J., & Weisz, R. M. (2013). *Onroerend goed als belegging* (5e ed.). Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff.

Hardin, W.G. and M.L. Wolverton. 1995. The Relationship between Foreclosure status and Apartment Price. *The Journal of Real Estate Research* 12(1), pp. 101-109.

Hordijk A. (2005), "Valuation Accuracy in Real Estate Indices", *IVSC Information paper*.

Huijgen, 2005, *Tekst & Commentaar*, Kluwer, Deventer.

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

Kadaster, (2016). Gemiddelde woningprijs. Geraadpleegd op 14 april 2016 van http://www.kadaster.nl/web/Woning/Woningwaarde.htm.

Leeuwen, R (2015). *Aanbod gestuurd in taxatiemethode bij mass appraisal in laagconjunctuur*. Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.

Lucking-Reiley, D. (1999). Using Field Experiments to Test Equivalence Between Auction Formats: More magic on the Internet. *The American Economic Review*, *89*(5), 1064-1080.

Lusht, Kenneth M.(2012).*Real Estate Valuation Principles and Applications*. State College: KML Publishing.

Marquard, Arthur R. (2014). *Syllabus Methoden en technieken voor Mass Appraisal*. Amsterdam School of Real Estate, Working paper.
Mayer, J. (1993). *A model of real estate auctions versus negotiated sale* (MIT Center for Real Estate). Geraadpleegd van vastgoedkennis.nl.
Mulder, A., & Snijders, J. L. (2012, december). Executiewaarde voor woningen wordt niet langer getaxeerd. Financiering, zekerheden en insolventierrechtpraktijk, *11*(8), 275-277.
Niemeijer, J. (2014). *Het effect van een taxateurswissel. Amsterdam*, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.
NVM, (2015). Midas Modelwaarde berekenen woningen. Geraadpleegd op 1-11-2015 en 5-5-2016 van http://marktpositie.nvm.nl/?ticket.
NWWI, (2015). Taxatie bijzonderbeheer. Geraadpleegd op 11-12-2015 van https://web.nwwi.nl/downloads/
Onderstal, M. (2013). *Taxateurs en taxaties op waarde geschat*. Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.
Royal Institution of Chartered Surveyors (2013). *RICS-taxatiestandaarden*. London, Engeland: Institution of Chartered Surveyors.
Schekkerman, C. (2004). *Nauwkeurigheid in taxaties.* Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.
Scherrenberg, J. M. W. (2015*). PTA & internationale regelgeving.* De Bilt, Nederland: Morel.
Schuddebeurs, B.P. (2006). *In de veiling (genomen).* Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.
Shilling, J.d. and J.d. Benjamin, and C.F. Sirmans. 1990. Estimating Net Realizable Value for distressed Real Estate. *The Journal of Real Estate Research* 5(1), pp. 129-140.
Ten Have, G.G.M, (2007) *Taxatieleer vastgoed 2*, Noordhoff Uitgevers 4e druk.
Veilingbiljet.nl, (2015). Veilingen. Geraadpleegd op 12 november 205 van https://www.veilingbiljet.nl/page.asp?id=10533
Vastgoed Veiling Gelderland, (2015). Veilingprijzen Gelderland. Geraadpleegd op 1 oktober 2015, 5-1-2016 en 1-4-2016 van http://www.vastgoedveilinggelderland.nl/page.asp?id=11434.
Vis, J. (2013, december). Taxeren…verwacht er niet te veel van! *Real Estate Research Quarterly,* 14-20.
Westerop, D. (2005). *Het online veilen van onroerend goed.* Amsterdam, Nederland: Amsterdam School of Real Estate.