OPENBARE VERKOOP.nl



Verslag over het jaar 2025

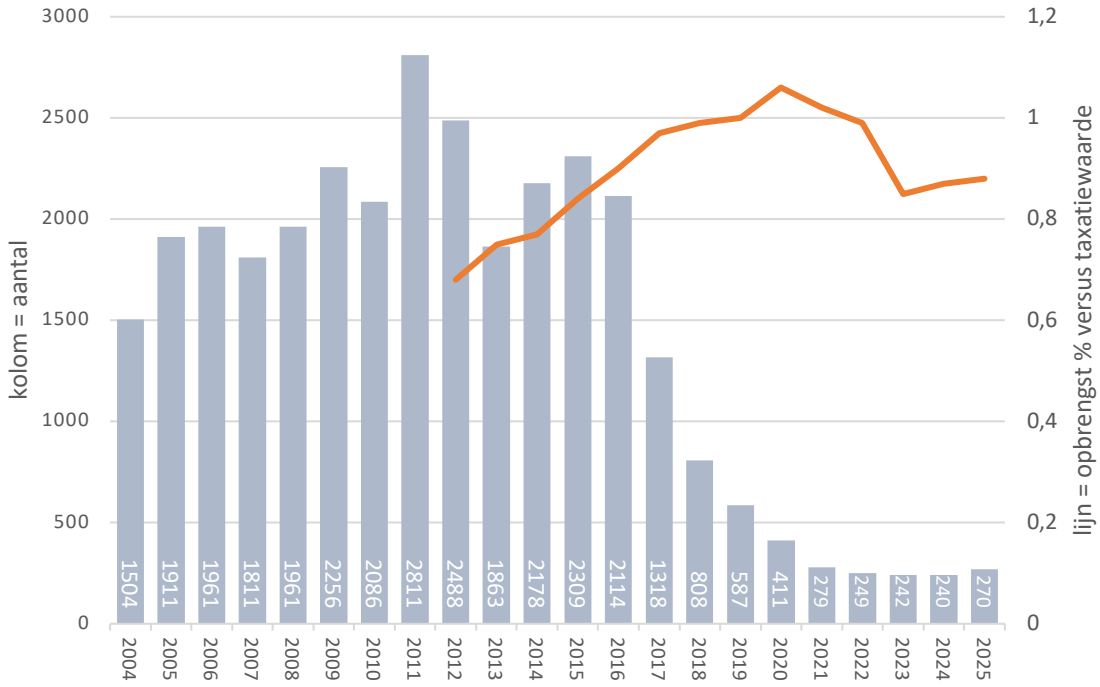
Baarn, 1 mei 2026

©
openbare verkoop exploitatiemaatschappij
stichting openbare verkoop

EVALUATIE OPENBARE VERKOOP 2025

Ontwikkeling veilingvolume

Het aantal executoriaal verkochte woningen[1] stabiliseert al enige jaren. Het Kadaster registreerde 270 executieveilingen. Dit is vrijwel gelijk aan voorgaande jaren. De gang van zaken is goed zichtbaar in onderstaande grafiek.



Bron: website Kadaster (aantallen) en Openbare Verkoop (opbrengsten)

Veilingopbrengst

In de grafiek is naast het veilingvolume ook de gemiddelde veilingopbrengst opgenomen. Waar in de piekperiode rond 2011 sprake was van een ruime *discount* – er werd royaal beneden de marktwaarde verkocht – steeg in de daarop volgende jaren de opbrengst. Een sterk stijgende woningmarkt resulteerde in een gemiddelde veilingopbrengst gelijk aan de vrije verkoopwaarde. Hierin kwam in de zomer van 2022 een kentering: er ontstond weer een *discount*. Bij het inzoomen op de cijfers in het verslagjaar blijkt dat de veilingopbrengst stabiliseert op gemiddeld, in 2025, 88% van de gevalideerde taxatiewaarde. Dit cijfer moet echter worden genuanceerd.
In het voorliggend jaarverslag leest u er meer over.

[1] De openbare verkoop van registergoederen betreft doorgaans de executoriale verkoop (“veiling”) van een woonhuis, maar ook andere registergoederen worden geveild. Zoals commercieel vastgoed (BOG), grond (-posities), geregistreerde schepen en zakelijke rechten van bijvoorbeeld appartement, (erf-) pacht en opstal.

Openbare verkoop in cijfers
Het verslagjaar laat zich als volgt kenmerken. Als bijlagen zijn de belangrijkste cijfers in tabelvorm opgenomen, afgezet tegen voorgaande jaren.

1. Via Openbare Verkoop werden in 48 veilingzittingen 96 objecten geveild.
2. De objecten werden geveild in 22 **hybride** veiling zittingen (zaal en internet), 16 zittingen verliepen via de **Internet-only Live** veiling[2] en 10 via **Internet-only Timed** veiling.
   Bij de 22 hybride veilingen waren gemiddeld 8 personen in de zaal aanwezig
3. De totale verkoopopbrengst was ruim € 28 miljoen.
4. Het aantal in onze systemen ingevoerde dossiers bleef stabiel: 309 in 2023 tegen 286 in 2024 en 281 in 2025. Een deel van de voor veiling ingevoerde dossiers werd uitgesteld of haalde de veiling niet. Bijvoorbeeld door een onderhandse (executoriale) verkoop of doordat de debiteur en de executant tot een regeling kwamen.
5. Uiteindelijk werd ruim driekwart van alle objecten verkocht via internet. Dit percentage ontwikkelde de afgelopen jaren als volgt: 9% (2012), 15% (2013), 20% (2014), 28% (2015), 35% (2016), 39% (2017), 47% (2018), 51% (2019), 78% (2020), 85% (2021), 68,2% (2022), 80,3% (2023), 86,3% (2024) en 87,5% (2025).
6. Het aantal objecten dat daadwerkelijk “onder de hamer” kwam per zitting bedroeg gemiddeld 2, iets lager dan de 2,2 in het voorgaand jaar.
7. Per zitting waren er gemiddeld 20 internetbieders ingelogd.
8. Het gemiddeld aantal unieke internetbieders dat een bod uitbracht op een internet-only veiling is 9, tegen 8 in 2024, tegen 9 in 2023, 4 in 2022, 8 in 2021, 13 in 2020 en 8,5 in 2019[3].
9. De veilingobjecten worden gepubliceerd op de websites **www.openbareverkoop.nl** en **www.veilingbiljet.nl** en zijn in totaal door ruim 167.000 unieke bezoekers bekeken.
10. Als een object voldoet aan de minimale kenmerken voor publicatie NVM[4], wordt het ook op **Funda** geplaatst.

Internet en zaal
Werd in 2019 voor het eerst meer dan de helft van de objecten verkocht via het internet, in 2024 veranderde ruim driekwart van eigenaar door een internetbod. Hierbij wordt aangetekend dat nog steeds een flinke hoeveelheid woningen via de zogenaamde hybride veiling wordt verkocht. Hier kunnen biedingen via **zowel de zaal als via het internet** worden uitgebracht. Veilingen van registergoed zonder het gebruik van het internet (zaal-only) kwamen in het verslagjaar niet voor.

[2] De veilingvorm Internet-only Live werkt zonder zaal, maar wel met een veilingmeester in een radio- (audio) uitzending. De doorlooptijden van deze veiling zijn vergelijkbaar met die van de hybride veiling en objecten worden ook hier achter elkaar (sequentieel) geveild. Internet-only Timed werkt met een geautomatiseerde veilingklok. Lees meer over: de wijze van veilen.
[3] Een internetbieder logt in per zitting en kan gedurende die zitting op meerdere objecten bieden.
[4] In de praktijk voldoen objecten in minder dan de helft van de gevallen aan de door de NVM gestelde criteria voor publicatie, door ontbrekende kenmerken zoals onder andere grond- en woonoppervlakten, inhoud en het aantal kamers. In samenwerking met de veilende notaris wordt getracht het percentage Funda-publicaties te verhogen.

Opbrengsten in de voorgaande perioden (2006 -2024)
Op basis van een analyse van de cijfers over de afgelopen jaren blijkt de “discount” tussen veilingopbrengst en vrije verkoopwaarde veel beperkter dan in de periode voorafgaand aan de invoering van het internetbieden. Eerder onderzoek[5] over de periode 2006 – 2011 wees op een discount van ruim dertig procent. De opbrengst is dan slechts zeventig procent van de marktwaarde die geldt voor een object vrij van huur en gebruik en te koop onder “optimale” omstandigheden (bijvoorbeeld vrij te bezichtigen).

Ontwikkeling discount
Mede door verbeteringen in het proces van de openbare verkoop ontwikkelde deze discount als volgt: 32% (2012), 25% (2013), 23% (2014), 16% (2015), 10% (2016), 3% (2017), 1% (2018), 0% (2019), -6% (2020), -2% (2021), -1% (2022), 15% (2023) en 13% over 2024.

NB. De discount is opgenomen in de grafiek op pagina 2.

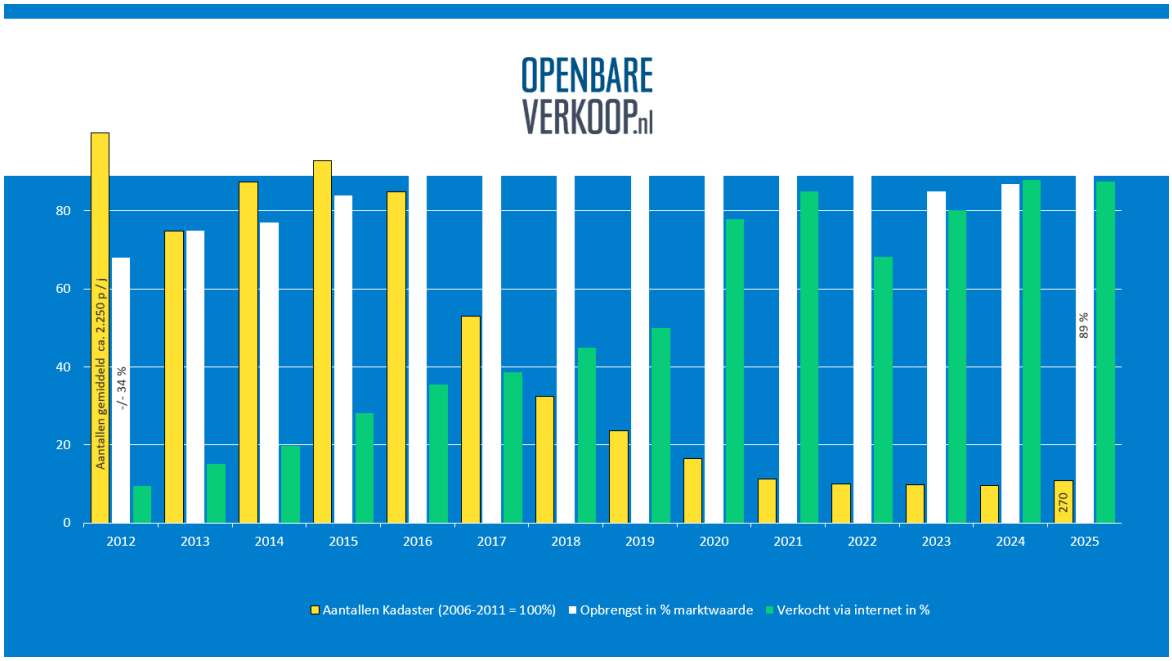
Opbrengsten in het verslagjaar
De veilingopbrengsten zijn in het verslagjaar opnieuw afgezet tegen marktwaarden uit gevalideerde taxatierapporten. Bij het inzoomen op de cijfers blijkt dat de veilingopbrengst stabiliseert op gemiddeld 88% van de gevalideerde taxatiewaarde: er is in 2025 dus een **gemiddelde discount van 12%.** Nuancering hiervan is nodig.

1. Het aantal waarnemingen is beperkt. Vanuit statistisch oogpunt is het gevaarlijk een stellige conclusie te trekken.

2. De cijfers zijn niet gecorrigeerd voor de waardepeildatum[6]. Omdat de veilingopbrengst op een bepaalde datum wordt afgezet tegen de getaxeerde waarde uit een gevalideerd taxatierapport van een (gemiddeld 140 dagen) eerdere datum, zou dat wel zuiver zijn. De afgelopen jaren zijn de gepresenteerde cijfers daarvoor echter nooit gecorrigeerd, om die reden is dat in 2025 wederom ook niet gedaan. Was dit wel gedaan, dan was de discount in het verslagjaar iets lager uitgevallen.

[5] http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen_2012.pdf
[6] De metingen zijn verricht over 62 kavels (waarvan er 27 “onder de hamer” kwamen). Hierbij geldt een waardepeildatum van gemiddeld 151 dagen voor de veilingdatum.

Ontwikkeling aantallen, opbrengsten en verkoop via internet
De ontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn hieronder gepresenteerd. De grafiek toont (in geel) de ontwikkelingen in respectievelijk het **aantal** executieveilingen volgens het Kadaster waarbij 2012 = 100%, (in wit) de **opbrengst** als percentage van de getaxeerde marktwaarde en (in groen) het percentage dat werd verkocht **via internet**.



Bezoek aan de veiling
Ten aanzien van het aantal bezoekers en bieders gelden de volgende cijfers.

Bezoekers	
Totaal website pageviews, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	783.677
Totaal website bezoekers, openbareverkoop.nl / veilingbiljet.nl	166.973
Bieders	
Gemiddeld aantal unieke internetbieders ingelogd per zitting	20
Gemiddeld aantal unieke internetbieders per object (alle veilingen)	9

Kwaliteitszorg en informatiebeveiliging
Het platform (Veilingbeheersysteem) is voor wat betreft vertrouwelijke informatie alleen toegankelijk voor het Nederlandse notariaat. In het verleden zijn bij de leveranciers van het datacentrum en de applicaties certificeringstrajecten doorlopen voor ISO 27001, de reguliere (herhalings-) audits zijn in 2025 opnieuw succesvol verlopen.

Meldingen en incidenten
Meldingen van betrokkenen en incidenten bij de veiling worden geregistreerd, tenzij het begripsvragen betreft. Er zijn in het verslagjaar is het navolgende geregistreerd.

Soort incident ↓ en aantal meldingen in verslagjaar →	2023	2024	2025
Storing bieding software	1	2	
Storing biedkamer			
Storing datacentrum			1
Storing met betrekking tot de inlogprocedure	1	1	
Storing veilinglocatie (lokale infrastructuur)			
Niet conform protocol gehandeld (menselijk falen)	1	1	
Overig en verzoek van notaris om video-opname (dossiervorming)	1		2
Totaal aan meldingen	**4**	**4**	**3**

Beschikbaarheid, vertrouwelijkheid en integriteit
Bij geconstateerde problemen kon steeds tijdig worden gehandeld vanuit de veilingorganisatie, zodat werd voorkomen dat de veiling vertraging opliep. Er was geen uitval (downtime) van systemen, leidend tot problemen. Ook zijn er géén storingen opgetreden in termen van vertrouwelijkheid (bijvoorbeeld datalekken) of integriteit (onjuiste informatie).

Over het feitenrelaas, video's en logboekgegevens
De notaris kan belangrijke onderdelen van het digitale proces tijdens de veiling volgen, maar wenst soms nadere inzage. Bijvoorbeeld als er twijfels zijn gerezen over het verloop van de veiling. Op verzoek van de notaris wordt een feitenrelaas opgesteld. In beginsel dient dit relaas als verantwoording richting de veilend notaris over het functioneren van de systemen. Het relaas gaat vrijwel altijd vergezeld van een video-opname en logboekgegevens vanuit de systemen.

Publiciteit
Publicatie van de geveilde objecten geschiedt onder één merk: **Openbare Verkoop** via de gelijknamige website www.openbareverkoop.nl. Op de website www.veilingbiljet.nl (van oudsher bekend) vindt automatisch doorplaatsing plaats, hierdoor is er een groot bereik onder vaste kopers. Als niche-websites blijft het aantal bezoekers relatief beperkt. Daarom wordt waar mogelijk voor elk object een vermelding op de woningwebsite Funda verzorgd.

Stichting Openbare Verkoop
In de periode 2009 t/m 2011 initieerde de stichting het veilen via internet. In het verlengde daarvan zijn modellen en draaiboeken ontwikkeld voor het notariaat[7]. De stichting fungeerde vanaf 2011 als contractspartij tussen het platform en de regionale organisaties. Ze bouwde actief mee aan het landelijk netwerk van veilingorganisaties en droeg bij aan de uniformering. De stichting heeft inmiddels een achtergrondrol. Haar activiteiten zijn: registratie van bieders, publicatie van veilingaankondigingen op de landelijke woningwebsites en informatiebeveiliging rondom toevertrouwde data. Op de website leest u daar meer over.

[7] Een belangrijk werk is het Draaiboek Internetbieden, dat u voor studiedoeleinden kan raadplegen.

Het veilinghuis Openbare Verkoop
Het Veilinghuis Openbare Verkoop verzorgt de verkoop van onroerende zaken. Van huizen, commercieel vastgoed, grond (-posities) en geregistreerde schepen. Van zakelijke rechten, van bijvoorbeeld appartement, (erf-) pacht en opstal. En van bijzondere zaken, als kabelnetwerken, octrooien en patenten.

Wijze van Veilen
Openbare Verkoop kan veilingen organiseren op de volgende wijze.

1. **Hybride (vanuit een zaal, met veilingmeester en internet)**
   De hybride of Zaal-/Internetveiling wordt georganiseerd vanuit een openbaar toegankelijke locatie, de veilingzaal. Tegelijkertijd kan deze veiling ook via internet worden gevolgd. Zowel in de zaal als via het internet hoort u de veilingmeester die de veiling begeleidt. Hij geeft onder andere aan wanneer de veiling start en hoe er kan worden geboden.

2. **Internet-only Live (met veilingmeester)**
   De Internetveiling kent twee varianten, internet-only Live en internet-only Timed. Bij beide varianten wordt alleen via internet geveild, er is dus géén fysieke zaal waar geboden kan worden. Bij de Live-variant hoort u wel de veilingmeester. Hij geeft onder andere aan wanneer de veiling start en hoe er kan worden geboden. Het is een Live evenement, met als voordeel dat de veiling “geanimeerd” verloopt (de bieders worden er door de veilingmeester actief bij betrokken) en de snelheid kan worden gecontroleerd.

3. **Internet-only Timed (met een klok)**
   De internet-only Timed veiling vindt geautomatiseerd plaats en wordt niet begeleid door een veilingmeester. Het veilingproces wordt gestuurd door een aflopende klok en een berichtenscherm (boven in het biedscherm). De werkwijze tijdens de veiling is als volgt.

   Vanaf de start van de veiling duurt de Inzet minimaal zeven minuten. Wordt in de laatste zestig seconden van de Inzet een Bod gedaan, dan wordt de Inzet automatisch tot zestig seconden verlengd. Eenmaal/andermaal komt op ongeveer twintig respectievelijk tien seconden (aflopende tijd) en wordt aangegeven in het berichtenveld, de klok is dan niet zichtbaar. De Afslag start ongeveer twee minuten na de Inzet. Het laatste afslagbedrag is € 1.000,- boven het hoogste inzetbedrag.

4. **Zaal-only (zonder internet)**
   De Zaalveiling is de oudste wijze van veilen, deze komt sinds de introductie van het internetbieden zo’n vijftien jaar geleden echter bijna niet meer voor. Soms wordt nog gekozen voor deze wijze, waarbij er dus niet via internet kan worden geboden. Alle bieders komen naar de zaal, daar wordt geboden en gekocht.

Gedwongen of vrijwillig
Voor **gedwongen verkopen** staat Openbare Verkoop ten dienste van het Nederlandse notariaat. Achter de schermen wordt de ontwikkeling van het ICT-platform verzorgd. Voor het publiek wordt informatie verzorgd via de websites www.openbareverkoop.nl en www.veilingbiljet.nl.
De **vrijwillige veilingverkopen** worden verzorgd voor het notariaat, de makelaardij, voor (regionaal werkende) veilingorganisaties en voor (semi-) publieke instanties. Er is ondersteuning vanuit het platform, met (private-label) websites en via Funda (wonen en in-business).

De veiling als verkoopinstrument en "last resort"
Achter een executieveiling gaat doorgaans onheil en/of ongeluk schuil. Ze wordt daarom maar sporadisch ingezet. Het historische gegeven dat woningen op een veiling minder opbrengen maakte het imago van de veiling (extra) negatief. Toch is dat laatste niet meer zo logisch: de veiling blijft voor wat betreft de verkoopopbrengst (die ten goede komt aan debiteur en financier) een goed instrument om in te zetten bij een openbare (gedwongen) verkoop.

Baarn, 1 mei 2026
Openbare Verkoop Exploitatiemaatschappij (Ovex)

Meer informatie: Jan van den Dungen
(088) 668 28 15 of (06) 53 41 00 71

Statistieken internetbieden per jaar	Totaal 2025	Totaal 2024	Totaal 2023	Totaal 2022	Totaal 2021	Totaal 2020	Totaal 2019	Totaal 2018	Totaal 2017	Totaal 2016
Aantal zittingen	48	48	64	61	67	61	77	89	142	186
Aantal objecten onder de hamer	96	102	142	176	169	218	409	606	1.036	1.859
Aantal executieveilingen Nederland (Kadaster)	270	240	242	249	279	411	574	808	1.318	2.114
Opbrengst met hoogste bod door zaalbieder	3 miljoen	13 miljoen	11 miljoen	25 miljoen	7 miljoen	9 miljoen	52 miljoen	100 miljoen	115 miljoen	167 miljoen
Opbrengst met hoogste bod door internetbieder	25 miljoen	32 miljoen	28 miljoen	30 miljoen	39 miljoen	46 miljoen	45 miljoen	47 miljoen	67 miljoen	93 miljoen
Totale opbrengst	28 miljoen	45 miljoen	39 miljoen	55 miljoen	45 miljoen	55 miljoen	97 miljoen	148 miljoen	180 miljoen	260 miljoen
% opbrengst met hoogste bod internet ten opzichte van totaal	89,2%	70,7%	72,8%	54,3%	86,7%	83,6%	46,3%	31,8%	37,2%	35,5%
% aantal met hoogste bod internet ten opzichte van totaal	87,5%	86,3%	80,3%	68,2%	87,6%	76,6%	49,6%	44,1%	38,6%	34,9%
Gemiddeld aantal personen in de zaal (kijkers en bieders)	nvt*	nvt*	nvt*	nvt*	nvt*	29	42	59	67	84
Gemiddeld aantal kijkers ingelogd per zitting	nvt*	nvt*	nvt*	nvt*	nvt*	nvt*	60	69	109	100
Gemiddeld aantal unieke bieders ingelogd per zitting	20	23	20	20	32	37	27	31	33	33
Gemiddeld aantal unieke internetbieders geboden per zitting	9	8	9	4	8	13	8	15	16	18
Gemiddeld aantal geaccepteerde zaalbiedingen per zitting	7	12	13	13	nvt*	35	70	130	142	211
Gemiddeld aantal geaccepteerde internetbiedingen / zitting	91	69	70	80	58	85	64	125	127	152
Gemiddeld totaal aantal biedingen per object	nvt*	40	37	33	25	34	26	38	37	37
# objecten ingezet door zaalbieder	9	26	29	56	12	40	191	286	547	1.071
# objecten afgemijnd door zaalbieder	8	8	15	23	13	38	130	193	422	868
# objecten met hoogste bod door zaalbieder	12	14	28	41	19	46	193	297	636	1.178
# objecten ingezet door internetbieder	88	87	113	120	157	178	218	320	509	788
# objecten afgemijnd door internetbieder	54	60	75	60	75	86	99	126	197	339
# objecten met hoogste bod door internetbieder	84	88	114	120	148	167	203	267	400	649

Meer informatie?

Bent u geïnteresseerd in onze dienstverlening?
Neem gerust contact met ons op.
info@openbareverkoop.nl of +31 88 668 28 15

© Openbare Verkoop | Stationsweg 24 | 3743 EN Baarn