



KRUISSUBSIDIËRING IN DE FAMILIEPRAKTIJK

Maurice Dykstra (SEOR bv)

Rob Aalbers (OCFEB)

EEN EMPIRISCHE STUDIE NAAR DE KOSTEN EN OPBRENGSTEN IN DE FAMILIEPRAKTIJK VAN HET NOTARIAAT

December 2002

VOORWOORD

In juli 2002 heeft het Ministerie van Justitie opdracht gegeven aan SEOR en OCFEB voor het uitvoeren van een onderzoek naar de familiepraktijk in het notariaat. Het onderzoek is uitgevoerd door Maurice Dykstra (SEOR) en Rob Aalbers (OCFEB).

Voor het onderzoek is een begeleidingscommissie samengesteld, dat bestond uit mevrouw drs. Y. Bernardt (Ministerie van Economische Zaken), mr. C.P. Bierhuize (Ministerie van Economische Zaken), drs. G. Hengel (Ministerie van Justitie), dr. A. Klijn (Raad voor de rechtspraak), dr. F.P van Tulder (Raad voor de rechtspraak), mr. E.J. van der Vlis (Ministerie van Justitie) en op persoonlijke titel drs. L.M. Kox (CPB). Wij danken hen voor hun commentaar op een eerdere versie van het rapport.

Wij danken het CBS – en daarbij in het bijzonder prof.dr. B.M. Balk - voor het ‘on site’ bij het Centrum voor Research van Economische Microdata ter beschikking stellen van de microdatabestanden uit de productiestatistiek rechtskundige diensten. Wij danken S.H.A. Scheltinga van het CBS voor zijn hulp bij het maken van de databestanden. De opvattingen en meningen die in dit rapport geventileerd worden, zijn uitsluitend die van de auteurs.

Ten slotte gaat onze dank in het bijzonder uit naar de vele notariskantoren voor het invullen van de schriftelijke enquête en voor het vrijmaken van de tijd en energie dat hiermee gepaard ging.

INHOUD

<u>Samenvatting</u>	1
<u>1</u> <u>Inleiding</u>	4
<u>2</u> <u>Analysemethode</u>	6
<u>3</u> <u>Data</u>	10
<u>4</u> <u>Inkomsten, kosten en resultaat</u>	14
4.1 <u>Omzet</u>	14
4.2 <u>Akten</u>	14
4.3 <u>Prijs per akte</u>	15
4.4 <u>Kosten</u>	17
4.5 <u>Resultaat</u>	17
<u>5</u> <u>Analyse kostenstructuur</u>	19
5.1 <u>Inleiding</u>	19
5.2 <u>Werkwijze</u>	19
5.3 <u>Resultaten</u>	21
5.3.1 <u>Ceteris paribus-uitspraken</u>	21
5.3.2 <u>Omgevingsvariabelen</u>	21
5.3.3 <u>Schaaleffecten</u>	22
5.3.4 <u>Technische efficiëntie</u>	23
5.4 <u>Kosten van een akte in de familiepraktijk</u>	24
5.5 <u>Bespreking resultaten: kruissubsidiering en efficiëntie</u>	30
<u>Literatuur</u>	33
<u>Bijlagen</u>	34

SAMENVATTING

Op 1 oktober 1999 is de nieuwe wet op het notarisambt in werking getreden. Het doel van deze wet is de keuzevrijheid van de consument te vergroten en efficiëntie en kwaliteit in de sector te bevorderen. Daarom is besloten dat notarissen vanaf 1 oktober 1999 zelf – met in achtneming van aparte maximumtarieven voor minderdraagkrachtigen en mindervermogenenden – hun tarieven in de familiepraktijk mogen bepalen.

Uit de gegevensverzameling ten behoeve van de monitoring commissie door het EIM blijkt echter dat de reële tarieven van de familiepraktijk sinds de invoering van de nieuwe wet fors gestegen zijn.¹ Zo werd het opstellen van huwelijksvoorwaarden sinds 1 oktober 1999 40 procent duurder, het opstellen van een samenlevingscontract 26 procent duurder en het opstellen van een testament 69 procent duurder. Circa een-vijfde van de notariskantoren hanteert in 2002 tarieven die rond of onder het niveau liggen van de tarieven op 1 oktober 1999.

De vraag is nu waardoor deze stijging wordt veroorzaakt. Met de introductie van marktwerking werd immers beoogd om de efficiëntie te vergroten en daarmee de tarieven te verlagen. Voor deze stijging bestaan twee mogelijke verklaringen. De eerste verklaring is dat sprake zou zijn van kruissubsidiëring. Omdat de kosten voor 1999 hoger waren dan het oude tarief, moeten de tarieven wel stijgen, omdat notariskantoren anders verlies zouden lijden op de familiepraktijk. De tweede verklaring is dat notariskantoren misbruik maken van marktmacht. Door gebrekkige concurrentie zouden notariskantoren in staat zijn om een excessieve winst te maken op de familiepraktijk. Om inzicht te krijgen in de vraag welk van deze twee verklaringen de juiste is (waarbij niet uitgesloten kan worden dat beide verklaringen juist blijken te zijn), heeft SEOR/OCFEB een studie verricht naar kruissubsidiëring en (in-)efficiëntie in het notariaat.

Gebruikte data

In deze studie is gebruik gemaakt van data die verkregen zijn uit een schriftelijke enquête onder notariskantoren. De data beslaan de jaren 1999-2001. Er zijn in totaal 870 formulieren verstuurd aan 870 vestigingen die behoren tot 756 kantoren. Van de 870 formulieren zijn er 263 geretourneerd, waarvan er 34 om verschillende redenen niet bruikbaar waren. De netto-respons komt daarmee uit op 30 procent, wat relatief hoog is voor dit soort (ingewikkelde) enquêtes.

Op de data zoals die zijn verzameld zijn twee correcties uitgevoerd. De eerste correctie die is uitgevoerd betreft de personeelskosten van de maten in een notariskantoor. Het probleem hier is dat eenmanszaken en maatschappen geen salarissen (maar slechts winst) rapporteren. Daarom is in deze studie gewerkt met een norminkomen. De norm is dat een notaris een netto-inkomen over moet houden dat vergelijkbaar is met een rechter in Haarlem. Dit norminkomen is aangepast aan de loonontwikkeling tussen 1994 en 2001. In euro's van 2001 bedraagt het norminkomen €128.000,-. Om de gevoeligheid van deze aanname voor wat betreft het norminkomen te onderzoeken is tevens gewerkt met

¹ EIM (2002), Gegevensverzameling ten behoeve van de Commissie Monitor Notariaat.

norminkomens die respectievelijk 15 procent hoger en lager liggen. Omdat deze varianten nagenoeg dezelfde resultaten opleverden, is hier verder niet over gerapporteerd.

De eerste correctie heeft te maken met een verschil in rapportage tussen B.V.'s enerzijds en eenmanszaken en maatschappen anderzijds. Bij de B.V.'s zijn de salarissen van de notarissen namelijk wel opgenomen in de kosten van het kantoor, terwijl dat bij de eenmanszaken en maatschappen niet het geval is. Daarnaast was er bij de B.V.'s sprake van een zeer sterke spreiding van de personeelskosten als percentage van de totale kosten. De vermoedelijke reden hiervoor is dat notarissen zich een salaris toekennen dat fiscaal gunstig uitpakt. Hierdoor is het gerapporteerde salaris geen goede graadmeter voor de personeelskosten van notarissen die werkzaam zijn in B.V.'s. Dit probleem in de data is opgelost door de personeelskosten van B.V.'s per functiecategorie (type werknemer) te schatten en te vermenigvuldigen met het aantal mensen dat in een B.V. werkzaam is in die functiecategorie.

Uit de enquête blijkt dat de totale kosten van het notariaat voor 70 procent bestaan uit personeelskosten, voor 17 procent uit kantoorkosten, terwijl huisvestings-, afschrijvings- en rentekosten gezamenlijk 13 procent van de kosten vormen. Uit de enquête blijkt verder dat de bruto-inkomsten van een notaris tussen 1999 en 2001 gedaald zijn van € 305.000 tot € 214.000. Deze daling is vrijwel volledig toe te schrijven aan de daling van het aantal akten in de onroerend goed praktijk en kan dus worden geïnterpreteerd als een natuurlijke correctie op de 'vette' jaren.

Resultaten

Op basis van de data die zijn verkregen uit de enquête is een kostenfunctie geschat voor het notariaat. Als verklarende variabelen werden meegenomen: het aantal akten in de familiepraktijk, het aantal akten in de onroerend goed praktijk, het aantal akten in de ondernemingspraktijk, de overige omzet. Naast deze outputvariabelen zijn dummy's meegenomen voor het feit of een kantoor in de randstad gelokaliseerd is, in een hoogstedelijk gebied gelokaliseerd is, lid is van een franchiseorganisatie, meerdere vestigingen heeft, de juridische vorm van een maatschap heeft. Om te corrigeren voor bezettingsverschillen zijn dummy's meegenomen voor alle jaren.

Op basis van deze kostenfunctie is een schatting gemaakt van de kosten van een akte in de familiepraktijk per individueel notariskantoor. Vervolgens zijn de per kantoor geschatte kosten – met behulp van een statistische toets – vergeleken met de prijs van een akte in de familiepraktijk van dat kantoor. Uit deze toets komt naar voren dat over de periode 1999-2001 40 procent van de kantoren kruissubsidiëring toepaste. Er is sprake van kruissubsidiëring als de prijs die een kantoor voor een akte in de familiepraktijk in rekening brengt lager is dan de lange termijn marginale kosten van die akte. Het blijkt dat kruissubsidiëring veel vaker voorkomt buiten de Randstad (48 procent) dan binnen de Randstad (33 procent). Kantoren binnen de Randstad vragen gemiddeld € 69 meer voor een akte in de familiepraktijk, terwijl hun kosten € 35 hoger zijn. Waarom kruissubsidiëring meer voorkomt buiten dan binnen de Randstad is niet bekend. Bij de kantoren waar sprake was van kruissubsidiëring lag de prijs van een akte in de familiepraktijk gemiddeld 29 procent onder de marginale kosten.

Naast een kostenfunctie is ook een frontieranalyse gedaan om de (in-)efficiëntie van het notariaat in kaart te brengen. Uit deze analyse blijkt dat de gemiddelde efficiëntie in het notariaat 90 procent bedraagt. Dit is in vergelijking met andere sectoren een normaal percentage: de inefficiëntie in het notariaat is dus niet hoger of lager dan in een

markteconomie gebruikelijk is. Dat de productiviteit tussen de notariskantoren niet zo veel van elkaar verschilt, is niet zo verwonderlijk als men in ogenschouw neemt dat de productie van veel akten in de familiepraktijk een (wettelijk) standaardpatroon volgt. Zo is de (kandidaat)notaris bijvoorbeeld verplicht om akten uit de familiepraktijk voor te lezen.

Synthese

De eerste conclusie van de studie is dat bij 40 procent van de kantoren sprake is van kruissubsidiëring. Bij deze kantoren liggen de lange termijn marginale kosten van een akte in de familiepraktijk boven de prijs die ze daarvoor vragen. Omdat de wettelijke maximumtarieven voor de meeste kantoren vrijwel geen belemmering zijn voor het vaststellen van de tarieven,² is de conclusie dat er geen sprake kan zijn van verplichte kruissubsidiëring. In principe kunnen alle kantoren minimaal kostendekkend werken. Er is dan ook ofwel sprake van vrijwillige kruissubsidiëring (als gevolg van ideële motieven of als gevolg van het besef dat de prijzen van jaar op jaar niet te snel mogen stijgen) ofwel kantoren beseffen niet dat ze kruissubsidiëring toepassen.

De tweede conclusie van de studie is dat de kosten van een substantieel deel van de notariskantoren relatief hoog zijn. De oorzaak hiervan is niet dat de notariskantoren erg inefficiënt werken - de inefficiëntie in de sector lag immers op een normaal niveau - maar in het feit dat veel kantoren onder hun optimale schaal opereren of niet optimaal profiteren van synergie-effecten. Omdat veel kantoren – vooral op het platteland – niet in staat zullen zijn om hun schaal te vergroten of hun mix van akten aan te passen, zullen hun kosten niet of nauwelijks kunnen dalen.

Op basis van deze twee conclusies mag voor de toekomst dan ook verwacht worden dat de tarieven in de familiepraktijk verder zullen stijgen als de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven. Onder druk van de concurrentie zullen kantoren immers gedwongen worden eventueel ideële motieven op te geven of tot het besef komen dat de familiepraktijk niet winstgevend is. Een belangrijk gegeven daarbij is dat kantoren slechts in beperkte mate hun kosten kunnen verlagen, omdat de belangrijkste oorzaken van de hoge kosten (kleine schaal, suboptimale mix van akten) gelegen zijn buiten de invloedssfeer van het notariaat.

² Het wettelijk maximumtarief voor minderdraagkrachtigen in 2002 is € 295,- en het wettelijk maximum tarief voor mindervermogenden is €1190,-, terwijl de gemiddelde kosten voor een akte in de familiepraktijk voor 80 procent van de notariskantoren onder de €300,- liggen. Geen enkel kantoor heeft kosten hoger dan €600,-.

1 INLEIDING

Op 1 oktober 1999 is de nieuwe wet op het notarisambt in werking getreden. Het doel van deze wet is de keuzevrijheid van de consument te vergroten en efficiëntie en kwaliteit in de sector te bevorderen. Daarom is besloten dat notarissen vanaf 1 oktober 1999 zelf – met in achtneming van aparte maximumtarieven voor minderdraagkrachtigen en mindervermogenenden – hun tarieven in de familiepraktijk mogen bepalen.

Uit de gegevensverzameling ten behoeve van de monitoring commissie door het EIM blijkt echter dat de reële tarieven van de familiepraktijk sinds de invoering van de nieuwe wet fors gestegen zijn.³ Zo werd het opstellen van huwelijkse voorwaarden sinds 1 oktober 1999 40 procent duurder, het opstellen van een samenlevingscontract 26 procent duurder en het opstellen van een testament 69 procent duurder. Circa een-vijfde van de notariškantoren hanteert in 2002 tarieven die rond of onder het niveau liggen van de tarieven op 1 oktober 1999.

De wet heeft voorzien in een overgangperiode van drie jaar gedurende welke de op basis van de wet ingestelde Commissie Monitoring Notariaat de ontwikkelingen volgt en daarover de verantwoordelijke bewindslieden en de Kamers der Staten-Generaal informeert. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan efficiëntie, kwaliteit, continuïteit, toegankelijkheid en tarieven. De bevindingen van de Commissie zullen worden gerapporteerd in een evaluatieverslag voor de Tweede Kamer op basis waarvan zal worden besloten of de tarieven na afloop zullen worden vrijgelaten.

Met het in werking treden van de wet is ook de discussie losgebarsten over tarieven van notarissen vooral met betrekking tot de familiepraktijk. Tegen deze achtergrond heeft de Commissie met behulp van een extern onderzoeksbureau getracht inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de tarieven. De Commissie heeft hierover uitgebreid gerapporteerd in haar Rapportage Commissie Monitoring Notariaat in juli 2000 en 2001. Hoewel de Commissie haar tevredenheid uitspreekt over de wijze waarop de overgangperiode zich heeft voltrokken spreekt zij ook haar zorgen uit over de ontwikkeling van de tarieven in de familiepraktijk. Daarnaast constateert de Commissie dat de optredende concentratie in grotere kantoren zowel regionaal als binnen de regio's een risico vormt voor de toegankelijkheid van de notaris.

Op 26 september 2001 heeft de Staatssecretaris van Justitie de Kamer medegedeeld dat in overleg met de KNB een onderzoek wordt uitgevoerd naar de kostprijs en tarieven van de familiepraktijk van het notariaat. De achtergrond van het onderzoek is dat zowel de overheid als de notarissen het van groot belang achten meer inzicht te verkrijgen in de opbouw van de tarieven. Dit inzicht moet een bijdrage leveren aan de discussies over de hoogte van deze tarieven.

De Commissie Notariaat heeft SEOR/OCFEB gevraagd een studie te doen naar de kostenstructuur van het notariaat. Het doel van de studie is om op basis van de kostenstructuur een uitspraak te doen over de vraag of er tussen de familiepraktijk en de overige praktijken die deel uit maken van het notariaat (onroerend goed praktijk,

³ EIM (2002), Gegevensverzameling ten behoeve van de Commissie Monitor Notariaat.

ondernemingspraktijk en overige praktijk) sprake is van kruissubsidiëring. Hiermee kan onder andere de vraag worden beantwoord of de tarieven die op dit moment in de familiepraktijk worden berekend, kostendekkend zijn.

2 ANALYSEMETHODE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de analysemethode die door SEOR/OCFEB is gebruikt om na te gaan of er in de familiepraktijk sprake is van kruissubsidiëring. Deze analysemethode bestaat uit vier stappen:

1. Analyse en beschrijving van de data
2. Schatting van de kostenfunctie
3. Schatting van de kosten van een akte uit de familiepraktijk per kantoor
4. Een toets of sprake is van kruissubsidiëring in de familiepraktijk

Deze vier stappen zullen nu kort worden toegelicht. De eerste stap is het analyseren en beschrijven van de beschikbare data. In het onderzoek zullen twee databronnen worden gebruikt: het CBS en een eigen enquête. De analyse van de data bestaat uit het uitvoeren van bepaalde ‘checks and balances’ op de data. Hierdoor kan worden nagegaan of de data van voldoende kwaliteit zijn. Daarnaast zullen een aantal variabelen worden aangemaakt die nodig zijn voor het schatten van de kostenfunctie. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan regiodummies, et cetera.

Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van zowel gegevens uit een dwarsdoorsnede (een panel) als uit een tijdreeks. De dwarsdoorsnede bestaat uit gegevens van een groot aantal individuele notariskantoren. Een dergelijk bestand laat een grote variatie zien in kosten en productie. Dit betekent dat dit soort gegevens zich er goed voor leent om schaal- en synergie-effecten te analyseren. Veel minder variatie is er ten aanzien van de prijzen van ingezette middelen, de stand van de techniek en de maatschappelijke en wettelijke randvoorwaarden. Prijzen in een dwarsdoorsnede-analyse, weergegeven met de kosten per eenheid ingezet middel, zijn vaker een indicatie van de heterogeniteit van de ingezette middelen dan van feitelijke prijsverschillen. Het economisch gedrag van individuele instellingen is daarom moeilijker te analyseren. De stand van de techniek is in een dwarsdoorsnede voor de verschillende instellingen veelal gelijk.

De tijdreeks bestaat uit gegevens van de notariskantoren over een aantal jaren. De schaal en de samenstelling van de productie, evenals de inzet van middelen, veranderen van jaar tot jaar doorgaans slechts in betrekkelijk geringe mate. Schaal- en synergie-effecten zijn derhalve moeilijk te achterhalen. Wel is er sprake van veranderingen in relatieve prijzen van ingezette middelen, stand van de techniek en randvoorwaarden. Gegevens van een tijdreeks zijn dan ook geschikter om het economisch gedrag van een notariskantoor en de invloeden van technische ontwikkelingen en wijzigende randvoorwaarden vast te leggen.

De tweede stap is het schatten van de kostenfunctie. Deze geeft de relatie weer tussen de kosten enerzijds, en de voortgebrachte hoeveelheden van alle producten en prijzen van de productiemiddelen anderzijds, dat wil zeggen

$$C = f(q, \mathbf{w}, Z),$$

hier is C de totale kosten van het notariaat, q de aantallen geproduceerde akten in de diverse praktijken die deel uit maken van het notariaat, \mathbf{w} en Z een aantal exogene factoren (omgevingskenmerken) zoals bijvoorbeeld regionale verschillen tussen kosten en de invloed van het lidmaatschap van een franchise-organisatie.

Kostenfuncties zijn bij uitstek geschikt om de gezamenlijke voortbrenging van verschillende producten en de belangrijkste kostenbepalende factoren in kaart te brengen. De gekozen aanpak vermijdt namelijk arbitraire kostentoerekeningen van (semi-)vaste kosten aan verschillende activiteiten. Uit een kostenfunctie zijn verschillende grootheden af te leiden, zoals marginale kosten, schaaleffecten, synergie-effecten en substitutie-effecten.

Een bekende – en in het verleden veel gebruikte kostenfunctie - is de Cobb-Douglas kostenfunctie

$$c(\mathbf{w}_1, \mathbf{w}_2, q) = K \mathbf{w}_1^a \mathbf{w}_2^{1-a} q$$

waar \mathbf{w}_1 en \mathbf{w}_2 de prijzen zijn van de gebruikte productiefactoren (bijvoorbeeld arbeid en kapitaal). Een belangrijk nadeel van de Cobb-Douglas kostenfunctie is dat er sprake is van constante meeropbrengsten (“Constant Returns To Scale”). Dit betekent dat er als gevolg van verschil in omvang tussen kantoren geen verschil in kosten per eenheid product kan zijn. In de praktijk wordt daarom vaak gebruik gemaakt van de zogenaamde translogkostenfunctie (zie o.a. Christensen et al. (1971, 1973) en Christensen en Greene (1976))⁴

$$c(p, q, Z) = \mathbf{a}_0 + \sum_i \mathbf{a}_i \ln q_i + \sum_j \mathbf{b}_j \ln p_j + \frac{1}{2} \sum_i \sum_k \mathbf{g}_{ik} \ln q_i \ln q_k + \frac{1}{2} \sum_j \sum_h \mathbf{d}_{jh} \ln p_j \ln p_h + \frac{1}{2} \sum_i \sum_j \mathbf{h}_{ij} \ln q_i \ln p_j + g(Z)$$

waar voor de eenvoud de termen met de exogene factoren worden weergegeven met $g(Z)$. Het voordeel van de translogkostenfunctie boven andere kostenfuncties is de flexibiliteit van de translogkostenfunctie. Aangetoond kan worden dat de translogkostenfunctie een tweede-orde benadering is van elke willekeurige kostenfunctie. Dit betekent dat de beperkingen die de specificatie van de kostenfunctie oplegt aan de data in vergelijking met andere kostenfuncties relatief gering zijn. De parameters in de bovenstaande kostenfunctie kunnen worden geschat met behulp van OLS.⁵ Aangetoond kan worden dat de geschatte parameters in de limiet een standaard normale verdeling heeft (zie bijvoorbeeld Van der Genugten (1988))

$$\underline{\mathbf{b}} \square N(\underline{\mathbf{b}}, \Sigma/n)$$

⁴ Sinds het begin van de jaren zeventig is een hele stapel literatuur verschenen waarin de translogkostenfunctie wordt toegepast op vrijwel alle sectoren van de economie. Hier wordt volstaan het noemen van de papers die aan de wieg van deze ontwikkeling hebben gestaan.

⁵ Voor deze studie hadden we niet de beschikking over betrouwbare prijsdata over lonen en kapitaal. Daarom is de translogkostenfunctie geschat zonder gebruik te maken van de zogenaamde ‘share-equations’. De in deze studie gepresenteerde schattingen zijn dus wel consistent, maar niet efficiënt. De door ons uitgevoerde toetsen zullen daardoor een geringer onderscheidingsvermogen hebben, maar blijven statistisch gezien geldig.

waar $\underline{\mathbf{b}}$ is gedefinieerd als een vector met alle parameters van de translogkostenfunctie, $\hat{\mathbf{b}}$ als zijn schatter en Σ als de variantie-covariantiematrix.

De derde stap is het schatten van de marginale kosten van een akte uit de familiepraktijk voor alle (individuele) notariskantoren. Op basis van de kostenfunctie en de voor de kantoren waargenomen gegevens wordt een schatting gemaakt van deze marginale kosten.⁶ Hierbij moet worden opgemerkt dat het hier gaat om de zogenaamde lange termijn marginale kosten. Inbegrepen hierbij zijn over het algemeen een substantieel deel van de loonkosten van het personeel, kantoor- en de huisvestingskosten. De schatting wordt als volgt verkregen

$$\hat{MK}_{fam}^i = \frac{dC}{dq_{fam}} = \frac{df(q, \mathbf{w}, Z | \mathbf{b} = \hat{\mathbf{b}})}{dq_{fam}} \Bigg|_{q=q^i, \mathbf{w}=\mathbf{w}^i, Z=Z^i}$$

Aangetoond kan worden (zie bijvoorbeeld Greene (1997), blz. 360) dat deze schatter in de limiet de volgende standaard normale verdeling heeft

$$N\left(MK^i, \frac{dC(q, \mathbf{w}, Z)}{dq_{fam}} \Bigg|_{q=q^i, \mathbf{w}=\mathbf{w}^i, Z=Z^i}, \sum \frac{dC(q, \mathbf{w}, Z)}{dq_{fam}} \Bigg|_{q=q^i, \mathbf{w}=\mathbf{w}^i, Z=Z^i}\right),$$

waar MK^i de marginale kosten van een akte uit de familiepraktijk in kantoor i zijn.

De vierde stap is het toetsen (voor elk individueel kantoor) of op kantoor i sprake is van kruissubsidiëring. Dit gebeurt op basis van de bovenstaande limietverdeling van de marginale kosten. Het linksezijdige toetsingsprobleem voor kantoor i is

$$H_0 : MK^i \geq P^i \text{ tegen } H_1 : MK^i < P^i,$$

waar P^i de (waargenomen) prijs van een akte uit de familiepraktijk van kantoor i is. Bij een betrouwbaarheidsniveau van 5 procent mag in 5 procent van de gevallen worden verwacht dat de nulhypothese ten onrechte verworpen wordt. Dit wordt bij de beoordeling van de resultaten in hoofdstuk 5 meegenomen.

Tot slot nog enkele opmerkingen over de methodiek van een kostenfunctie in vergelijking met de methodiek van kostprijsbepaling, zoals de KPVS. Het eerste en meest cruciale verschil tussen deze twee methodieken is dat een notariskantoor als één bedrijf wordt beschouwd, waar de verschillende praktijken simultaan plaatsvinden. Het is dus niet nodig om de inzet van arbeid en materieel toe te rekenen aan de verschillende praktijken, wat in de praktijk vrijwel onmogelijk is. De kostenfunctie die wordt geschat, moet worden gezien als een weergave van de technologie die notariskantoren gebruiken.

⁶ De marginale kosten zijn alleen berekend voor die notariskantoren die in de zogenaamde 'consistency region' vallen. Een van de voorwaarden hiervoor is dat de (berekende) marginale kosten positief moeten zijn. Dit was voor ruim 90 procent van de kantoren het geval. Zie voor uitleg over deze methodiek, Salvanes en Tjøtta (1998).

Hierbij moet technologie worden opgevat in de economische zin van het woord. Alles wat leidt tot een stijging van de productiviteit, zoals bijvoorbeeld veranderingen in de organisatie van het werk of de aanschaf van nieuwe computers, is een verbetering van de technologie. Het tweede verschil tussen de twee methodieken is dat op basis van de kostenfunctie uitspraken kunnen worden gedaan over schaal- en substitutie-effecten.

3 DATA

Inleiding

In het onderzoek hebben we gebruik gemaakt van twee databronnen: “eigen” data die we verzameld hebben door middel van een schriftelijke enquête onder alle notariskantoren in Nederland en in beperkte mate van data uit de Statistiek Rechtskundige Diensten van het CBS.

CBS data

De Statistiek Rechtskundige Diensten van het CBS bevat per notariskantoor gedetailleerde gegevens over kosten, opbrengsten per praktijksoort, aantallen akten per praktijksoort en aantallen werknemers naar functietype.

Op basis van deze gegevens is het mogelijk schattingen te maken van de kosten en opbrengsten per akte naar praktijksoort.

In de dataset van het CBS zijn na screening 1088 waarnemingen overgebleven. Deze waarnemingen hebben betrekking op de jaren 1990, 1991, 1994, 1996 en 1997.⁷ Per jaar zitten er in de CBS dataset dan gemiddeld 217 bruikbare waarnemingen.

Eigen data

In totaal zijn 870 formulieren verstuurd aan 870 vestigingen die (in totaal) behoren tot 756 kantoren. Van de 870 verstuurde formulieren zijn er 264 geretourneerd. Van deze 264 teruggestuurde enquêtes waren 35 enquêtes om verschillende redenen in het geheel niet bruikbaar (zie Tabel 1). Het totaal aantal geretourneerde bruikbare enquêtes komt daarmee uit op 229. De netto-respons komt daarmee uit op 30 procent, wat relatief hoog is voor dit soort (ingewikkelde) enquêtes. De vragen gingen vooral over de aantallen akten en de kosten per kantoor voor de jaren 1999, 2000 en 2001. Het enquêteformulier is bijgevoegd als bijlage.

Van de bruikbare enquêtes is een aantal niet compleet ingevuld, onder andere omdat sommige kantoren pas in 1999 of 2000 zijn opgericht. Van de 229 bruikbare enquêtes zijn er uiteindelijk gemiddeld per jaar 177 waarnemingen. Dit is ruim voldoende voor een betrouwbare econometrische analyse.

⁷ Het CBS heeft data ter beschikking gesteld voor de jaren 1990-1999. Doordat het CBS in 1992, 1993, 1995, 1998 en 1999 afwijkende enquêtes heeft gebruikt, zijn in die jaren geen gegevens verzameld over de kosten van het notariaat en/of het aantal geleverde akten. Voor deze jaren is het daarom niet mogelijk om een kostenschatting te maken op basis van het CBS-materiaal.

Tabel 1 *Overzicht enquêterespons*

Verstuurd	756
Terug ontvangen	264
w.v.	
– niet ingevuld	17
– onbruikbaar (zeer onvolledig ingevuld)	5
– te laat ontvangen	13
– ingevuld	229
Netto-respons	30% (=229/756)

Bron: SEOR/OCFEB

Representativiteit steekproef

In Tabel 2 wordt een vergelijking gepresenteerd van enkele karakteristieken van de populatie (alle notariskantoren in Nederland) en de steekproef (de respons op onze enquête). Op deze wijze wordt inzicht verkregen in de representativiteit van de steekproef. In de populatie is 44 procent van de Notariskantoren in Nederland gevestigd in de Randstad. In de steekproef is dat 51 procent. Er is dus sprake van een lichte oververtegenwoordiging van randstedelijke notariskantoren. 81 procent van de notariskantoren in de populatie is gevestigd in laagstedelijke gebieden. In de steekproef is dat 66 procent. Er is dus sprake van een ondervertegenwoordiging van laagstedelijke notariskantoren. Van alle notariskantoren in de populatie heeft 91 procent slechts één vestiging. In de steekproef is dat 87 procent. Er is dus sprake van een lichte ondervertegenwoordiging van notariskantoren met één vestiging. Over het geheel genomen mag echter geconcludeerd worden dat de steekproef een redelijke afspiegeling vormt van de populatie.⁸

Tabel 2 *Representativiteit steekproef*

	Populatie	Steekproef
Randstad	44%	51%
Niet-Randstad	56%	49%
Hoogstedelijk	19%	34%
Laagstedelijk	81%	66%
Kantoren met 1 vestiging	91%	87%
Kantoren met 2 of meer vestigingen	9%	13%

Bron: SEOR/OCFEB

⁸ Een andere belangrijke vraag bij de representativiteit is of kleine(re) kantoren ondervertegenwoordigd zijn in de steekproef. Wij beschikken echter niet over gegevens over de verdeling naar klassengrootten van de notariskantoren in de populatie.

Correcties

Bij het bepalen van de kosten van een notariskantoor zijn twee correcties gemaakt.

De eerste correctie betreft de personeelskosten van de notaris en de maten. Voor deze kosten is gerekend met normbedragen. Wij zijn uitgegaan van een inkomen van €128.000 in 2001. Dit is het bruto inkomen dat een notaris zou moeten verdienen om op hetzelfde netto-salaris als een rechter uit te komen. Dit norminkomen voor een notaris komt overeen met het norminkomen zoals dat door de KNB is voorgesteld in hun reactie op het IOO-rapport uit 1994, aangepast aan de loonontwikkeling tussen 1994 en 2001. Om de gevoeligheid van de aanname voor wat betreft het norminkomen te onderzoeken hebben wij tevens twee varianten gehanteerd. In de varianten 'laag' en 'hoog' is gewerkt met een norminkomen van respectievelijk €111.000 en €147.000 in 2001.⁹ Tabel 3 geeft een overzicht van de gebruikte normbedragen.

Tabel 3 Normbedrag personeelskosten notarissen [1000 €] (nominaal)

Jaar	Laag	Midden	Hoog
1990	80	93	107
1991	83	95	109
1994	91	104	120
1996	93	107	123
1997	96	110	127
1999	103	119	137
2000	107	123	141
2001	111	128	147

Bron: SEOR/OCFEB

De tweede correctie heeft te maken met de personeelskosten van het overig personeel.¹⁰ Bij BV's blijken de gerapporteerde personeelskosten als percentage van de totale kosten gemiddeld gesproken aanmerkelijk hoger te zijn dan bij maatschappen en eenmanszaken. Daarnaast is het zo dat de spreiding van dit percentage aanzienlijk groter is bij BV's dan bij maatschappen en eenmanszaken. Dit wordt veroorzaakt doordat bij BV's het salaris van de notaris(sen) in de personeelskosten is opgenomen. De hoogte van het salaris verschilt echter sterk van kantoor tot kantoor. De (vermoedelijke) reden hiervoor is dat de notaris(sen) die werkzaam zijn voor een BV zichzelf vaak een salaris toekennen dat fiscaal gunstig uitpakt. Dit (gerapporteerde) salaris is dan ook in het algemeen geen goede graadmeter voor de daadwerkelijke (personeels)kosten van de notaris(sen) die werkzaam zijn in een B.V.

⁹ Deze bedragen zijn respectievelijk 15 procent lager en 15 procent hoger dan het inkomen in de midden-variant.

¹⁰ De personeelskosten zijn exclusief de "Bijdrage notarieel Pensioenfonds".

Een gevolg van het bovenstaande is dat de vergelijkbaarheid van de personeelskosten tussen BV's enerzijds en maatschappen en eenmanszaken anderzijds beperkt is.

Om hiervoor te corrigeren zijn bij de BV's de personeelskosten voor het overig personeel vervangen door normkosten. De normkosten zijn geraamd door het aantal werknemers per functiecategorie te vermenigvuldigen met een daarbijbehorend normbedrag. De normbedragen zijn bepaald op basis van een regressieanalyse van de personeelskosten bij maatschappen en eenmanszaken. In de regressie worden de personeelskosten verklaard door de aantallen werknemers naar functiecategorie. De geschatte personeelskosten per werknemer resultaten zijn weergegeven in de tweede kolom van Tabel 4.¹¹

Tabel 4 Geschatte personeelskosten naar functie [€ per werknemer]^a

Functie	Geschatte personeelskosten [€]	t-waarde
Kandidaatnotaris (geen maat)	58,800	12,8
Juridische medewerkers universitair gekwalificeerd	48,600	3,8
Juridische medewerkers niet universitair gekwalificeerd	27,600	15,4
Administratief personeel	24,300	21,4
Overige werkzame personen	28,200	21,1

a: Het aantal waarnemingen is 421. De R^2 bedraagt 0,90.

Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

Regionale gegevens

Op basis van de adresgegevens van de notariskantoren is bepaald of de kantoren binnen of buiten de Randstad liggen en of de kantoren in een hoog- of laagstedelijk gebied liggen. De provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht hebben wij gedefinieerd als Randstad; de overige provincies als Niet-Randstad.

Om de mate van stedelijkheid te bepalen is gebruik gemaakt van de statistiek Kerncijfers Wijken en Buurten van het CBS. Het CBS heeft op basis van de adressendichtheid aan iedere buurt, wijk of gemeente een stedelijkheidsklasse toegekend. Wij hanteren als hoogstedelijk de CBS-klassen “zeer stedelijk” en “sterk stedelijk”, dat wil zeggen met een adressendichtheid van meer dan 1500 adressen per km².

¹¹ Door de lineaire specificatie van de regressie en doordat geen constante is meegeschat leveren de parameterwaarden een directe schatting op van de gemiddelde personeelskosten per functiecategorie.

4 INKOMSTEN, KOSTEN EN RESULTAAT

4.1 OMZET

Voor het gemiddelde notariaat was de omzet in de jaren 1999-2001 bijna €1,2 miljoen. De omzet loopt uiteen van €0,3 miljoen tot €8,1 miljoen. Gemiddeld wordt zo'n 14 procent van de omzet gerealiseerd in de familiepraktijk, 71 procent in de onroerend goed praktijk en 9 procent in de ondernemingspraktijk. Daarnaast wordt nog gemiddeld 5 procent van de omzet gerealiseerd door de levering van andere typen akten en aan andersoortige dienstverlening, overwegend advocatuur. Tussen de praktijken bestaan grote verschillen, niet alleen in grootte van de kantoren, maar ook in de aandelen van de omzet per praktijksoort (zie Tabel 5). Zo loopt het aandeel van de familiepraktijk in de periode 1999-2001 uiteen van 1 tot 39 procent. Uit de tabel valt op te maken dat er in de recente jaren sprake is van een lichte stijging van het aandeel onroerend goed praktijk ten koste van het aandeel familiepraktijk en het aandeel overige akten in de omzet.

Tabel 5 Beschrijvende statistieken aandeel van de omzet

	Aandeel familiepraktijk van totale omzet [%]		Aandeel onroerend goed praktijk van totale omzet [%]		Aandeel ondernemingspraktijk van totale omzet [%]		Aandeel omzet overige akten en overige omzet van totale omzet [%]	
	1990-1997	1999-2001	1990-1997	1999-2001	1990-1997	1999-2001	1990-1997	1999-2001
Gemiddelde	16	14	65	71	9	9	10	5
Mediaan ¹²	15	14	67	73	7	8	8	4
Maximum	83	39	90	93	60	47	70	57
Minimum	1	0	12	16	1	0	1	0
Standaard deviatie	7	6	12	10	7	7	9	6
Aantal waarnemingen	1088	529	1088	529	1088	529	1088	529

Bron: SEOR/OCFEB op basis van data CBS en enquêtedata.

4.2 AKTEN

In Tabel 6 wordt een overzicht gegeven van de aantallen akten die het notariaat per jaar produceert. In de periode 1999-2001 passeerde een gemiddeld notariaat 606 akten in de familiepraktijk, 1437 akten in de onroerend goed praktijk en 189 akten in de

¹² De mediaan is de middelste waarde wanneer de waarnemingen in volgorde van laag naar hoog zijn gezet.

ondernemingspraktijk. Tussen de notariaten bestaan grote verschillen. Niet alleen omdat sommige kantoren (veel) groter zijn dan andere kantoren, maar ook omdat een aantal kantoren zich in meer of mindere mate heeft gespecialiseerd. Uit Tabel 6 valt verder op te maken dat het aantal akten uit de onroerend goed- en ondernemingspraktijk is toegenomen na 1999, terwijl het aantal akten uit de familiepraktijk en de overige akten juist is gedaald. Het procentuele aandeel van de familiepraktijk in de totale praktijk is dus gedaald zowel in termen van aantallen akten als in termen van omzet (zie ook Tabel 5).

Tabel 6 Beschrijvende statistieken aantallen akten

	Aantal akten familiepraktijk		Aantal akten onroerend goed praktijk		Aantal akten ondernemingspraktijk		Omzet overige akten en overige omzet (prijsspeil 2001) [€]	
	1990-1997	1999-2001	1990-1997	1999-2001	1990-1997	1999-2001	1990-1997	1999-2001
Gemiddelde	668	606	1208	1437	169	189	118	60
Mediaan	553	533	890	1080	86	115	72	32
Maximum	5166	2772	9891	8153	1998	2401	1473	654
Minimum	25	1	45	53	2	1	1	1
Standaard deviatie	448	384	1017	1115	226	262	148	81
Aantal waarnemingen	1088	520 ¹³	1088	520	1088	520	1088	520

Bron: SEOR/OCFEB op basis van data CBS en enquêtedata.

4.3 PRIJS PER AKTE¹⁴

In Tabel 7 wordt een overzicht gegeven van prijs per akte. De prijzen zijn berekend door de omzet per praktijk van een notariskantoor te delen door het aantal akten per praktijk. De cijfers geven dus de gemiddelde prijs weer van alle typen akten per soort praktijk. De gemiddelde prijs van een akte in de familiepraktijk is €269. Ten overvloede, dit betreft een gemiddelde van alle typen akten uit de familiepraktijk. De gemiddelde prijs van een akte in de onroerend goedpraktijk bedraagt €661 en van een akte in de ondernemingspraktijk €833. De prijzen lopen behoorlijk uiteen over de verschillende notariaten. Opvallend in Tabel 7 is dat de gemiddelde prijs voor een akte in de familiepraktijk gelijk is gebleven, terwijl de gemiddelde prijzen voor akten uit de onroerend goed praktijk en vooral de ondernemingspraktijk zijn gedaald.

¹³ Het aantal waarnemingen in tabel 6 (520) is lager dan het aantal waarnemingen in tabel 5 (529). De reden hiervoor is dat een aantal kantoren wel de omzet per praktijk rapporteert, maar niet het aantal akten per praktijk.

¹⁴ Alle cijfers over prijzen en kosten die in dit rapport genoemd worden zijn omwille van de vergelijkbaarheid gedeïflecteerd met behulp van de consumentenprijsindex van het CBS naar reële bedragen in 2001.

Tabel 7 Beschrijvende statistieken prijs per akte (prijspeil 2001)

	Gemiddelde prijs per akte familiepraktijk [€]		Gemiddelde prijs per akte onroerend goed praktijk [€]		Gemiddelde prijs per akte ondernemings-praktijk [€]	
	1990-1997	1999-2001	1990-1997	1999-2001	1990-1997	1999-2001
Gemiddelde	269	269	661	600	833	692
Mediaan	231	255	613	589	661	635
Maximum	2240	723	4464	2372	14847	3923
Minimum	30	34	90	76	85	77
Standaard deviatie	158	109	260	154	871	360
Aantal waarnemingen	1088	514	1088	514	1088	514

Bron: SEOR/OCFEB op basis van data CBS en enquêtedata.

Tabel 8 geeft inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde prijs per akte voor de jaren 1999-2001. Uit de tabel blijkt dat de prijzen tussen 1999 en 2001 reëel met gemiddeld €11¹⁵ zijn gestegen of wel met 1,1 procent reëel per jaar. De forse stijging van de prijzen in de familiepraktijk tussen 1999 en 2000 en daarna de daling in 2001 is opvallend. Tussen 1999 en 2001 is de prijs van een akte in de familiepraktijk per saldo reëel met circa 12 procent gestegen. Uit de tabel blijkt dat de prijs die het notariaat voor een akte in de onroerend goed praktijk in rekening brengt licht gestegen is.¹⁶ Deze cijfers zijn in tegenspraak met de *communis opinio* dat de prijzen in onroerend goed praktijk sinds 1999 onder druk zijn komen te staan. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de tarieven *als percentage van de huizenprijs* wel fors zijn gedaald. Doordat de huizenprijzen zijn blijven stijgen is de prijs per akte per saldo toch gestegen.¹⁷

¹⁵ Zie Tabel 8, kolom 5: €11 =509-498.

¹⁶ Statistisch gesproken is er geen significant verschil tussen de tarieven per jaar.

¹⁷ Ondanks deze daling blijkt uit onze schattingen (zie Hoofdstuk 5) overigens dat de onroerend goed praktijk in de jaren 1999 tot en met 2001 zeer winstgevend is geweest. Over deze gegevens wordt in dit rapport verder niet gerapporteerd.

Tabel 8 Prijs per akte

	Gemiddelde prijs per akte familiepraktijk [€]	Gemiddelde prijs per akte onroerend goed praktijk [€]	Gemiddelde prijs per akte ondernemings- praktijk [€]	Gemiddelde prijs per akte totaal [€]
1999	242	590	655	498
2000	291	601	700	511
2001	272	608	718	509
1999-2001	269	600	692	506

Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

4.4 KOSTEN

In Tabel 9 wordt een overzicht gegeven van de kosten per notariskantoor in de jaren 1999-2001. Het gaat hier om een gemiddelde voor alle kantoren. Uit de cijfers blijkt dat het leeuwendeel van de kosten van het notariaat personeelskosten zijn. Alle andere kostenposten (huisvesting, afschrijving, kantoorkosten en rente) nemen gezamenlijk 30 procent van de totale kosten voor hun rekening.

Tabel 9 Kosten per notariskantoor [1000 €]

Jaar	Personeels- kosten	Huisvestings- kosten	Afschrijvings- kosten	Kantoor- kosten	Rentekosten	Totale kosten
1999	662	49	45	163	22	941
2000	696	57	48	171	30	1002
2001	706	61	45	173	37	1022
1999-2001	689	56	46	169	30	990

Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

Tussen 1999 en 2001 zijn de totale kosten reëel per kantoor gemiddeld met €81.000 toegenomen. Ruim de helft van deze stijging komt door gestegen personeelskosten. De relatief grootste toename komt echter op conto van gestegen rentekosten. De rentekosten zijn met bijna 30 procent gestegen.

4.5 RESULTAAT

Tabel 10 laat zien hoe het resultaat – winst of verlies - zich ontwikkeld heeft in de jaren 1999-2001. Het resultaat is in 2001 bijna gehalveerd ten opzichte van 1999. Dit wordt veroorzaakt doordat de kosten per kantoor in reële termen met € 80.000 zijn gestegen terwijl de inkomsten tegelijkertijd met €60.000 zijn gedaald.

De stijgende kosten komen vooral op conto van de gestegen personeelskosten en in mindere mate de huisvestingskosten.

De dalende inkomsten worden vooral veroorzaakt door het teruglopen van het aantal akten en niet door de prijs per akte. Het aantal akten per kantoor is tussen 1999 en 2001 met 303 gedaald van 2453 tot 2150. Dit is een afname van 6,4 procent. Deze daling komt nagenoeg geheel voor rekening van de onroerend goed praktijk. De prijs per akte is tussen 1999 en 2001 zelfs licht gestegen (zie Tabel 8).

Doordat het resultaat per kantoor bijna gehalveerd is, is het resultaat per notaris ook gehalveerd. Dit betekent niet dat het *inkomen* per notaris ook gehalveerd is. De bruto-inkomsten van de notaris bestaan namelijk uit twee onderdelen: het norminkomen en het resultaat per notaris. Het norminkomen is in de periode 1999-2001 licht gestegen. De notaris *als personeelslid* is er dus op vooruit gegaan. Het resultaat per notaris is echter gehalveerd. De notaris *als ondernemer* is er dus op achteruit gegaan. Per saldo resulteert dit in een daling van het bruto-inkomen van een notaris met gemiddeld 30 procent. Bij deze cijfers moet echter in het oog worden gehouden dat het jaar 1999 (en in mindere mate het jaar 2000) extreem goede jaren waren, met een in historisch perspectief gezien hoog aantal gepasseerde akten. Het ligt dan ook voor de hand dat daling van het bruto-inkomen gezien moet worden als een normale correctie op de ‘vette’ jaren.

Tabel 10 *Inkomsten, kosten en resultaat [1000 €]*

	Inkomsten per kantoor	Kosten per kantoor	Resultaat per kantoor	Resultaat per notaris	Bruto-inkomsten per notaris
1999	1239	941	298	179	305
2000	1229	1002	228	120	248
2001	1182	1022	160	88	214
1999-2001	1216	990	226	127	254

Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

5 ANALYSE KOSTENSTRUCTUUR

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de statistische regressie-analyses besproken. Eerst zetten we in paragraaf 5.2 onze werkwijze uiteen hoe we de uiteindelijk gebruikte model hebben bepaald. In paragraaf 5.3 bespreken we de algemene kostenkenmerken van het notariaat op basis van het door ons gebruikt model (zie paragrafen 5.3.2 en 5.3.3). Deze regressie is een zogenaamde OLS-schatting. In aanvulling op deze regressie hebben we een zogenaamde frontierschatting gemaakt. Met behulp van deze schatting kan geanalyseerd worden in welke mate er sprake is van inefficiëntie bij notariskantoren (zie 5.3.4). In paragraaf 5.4 komen we aan bij de kern van het onderzoek. Deze paragraaf biedt inzicht in de hoogte van kosten van een akte in de familiepraktijk en de mate van kruissubsidiëring van de familiepraktijk. In de paragraaf 5.5 tenslotte bespreken we uitgebreider de resultaten van de mate van kruissubsidiëring.

5.2 WERKWIJZE

Als specificatie van de regressies is gebruik gemaakt van een translog-specificatie (zie Hoofdstuk 2). De te verklaren variabele is de totale kosten per kantoor. De belangrijkste verklarende variabelen zijn de aantallen akten. Daarnaast zijn er zogenaamde omgevingsvariabelen waarvan *a priori* vermoed wordt dat ze mogelijk een relatie met de totale kosten hebben. Dit zijn variabelen zoals Randstedelijkheid (bevindt het kantoor zich binnen of buiten de Randstad) organisatievorm (is het kantoor een BV, eenmanszaak of een maatschap) enzovoorts.

Onze econometrische werkwijze is te omschrijven als: 'van algemeen naar specifiek'. Hier bedoelen we mee dat we begonnen zijn met een zeer algemene specificatie waarin alle variabelen met elkaar konden interacteren en daarna stapsgewijs de specificatie hebben vereenvoudigd. Bij iedere stap is getoetst of de vereenvoudiging statistisch gesproken verantwoord is.¹⁸

Deze werkwijze maakt het niet alleen mogelijk om allerlei synergie-effecten op te sporen (zoals bijvoorbeeld tussen de familiepraktijk en de onroerend goed praktijk), maar ook om verschillen in kosten per akte of totale kosten tussen maatschappen, BV's en eenmanszaken op te sporen. Daarnaast kan ook opgespoord worden of bijvoorbeeld de kosten per akte of de totale kosten voor randstedelijke kantoren en/of kantoren in hoogstedelijke gebieden van elkaar konden verschillen.

Alle regressies zijn gemaakt op basis van de data die door ons middels de enquête onder de notariskantoren zijn verkregen. De omgevingsvariabelen zijn zogenaamde dummies. Deze dummies hebben de waarde 0 of 1. Bijvoorbeeld de omgevingsvariabele

¹⁸ Dit is gedaan op basis van de zogenaamde Loglikelihood-Ratio Test.

stedelijkheid heeft de waarde 1 als het kantoor in een hoogstedelijk gebied gevestigd is en de waarde 0 als het in een laagstedelijk gebied gevestigd is.

Als eerste is nagegaan of de omgevingsvariabelen Niet-Randstad, Stedelijkheid, Franchise, Aantal Vestigingen en organisatievormen (BV, eenmanszaak en maatschap) van invloed zijn op de hoogte van de marginale kosten van de akten. Dit bleek niet het geval te zijn. De marginale kosten per akte zijn dus niet afhankelijk van de genoemde omgevingsvariabelen.

Vervolgens is nagegaan of er sprake is van trendmatige daling van de kosten door bijvoorbeeld technologische vooruitgang. Dit is gebeurd door het opnemen van een tijdsterm in de regressie. De waarde voor deze tijdsterm blijkt nagenoeg nul te zijn en bovendien statistisch niet significant verschillend van nul. Er blijkt geen sprake te zijn van een trendmatige daling (of stijging) van de kosten. Tussen 1990 en 2001 heeft zich dus geen *trendmatige* productiviteitsverbetering voorgedaan. Dit is geen verrassende uitkomst omdat 70 procent van de kosten van het notariaat personeelskosten zijn. Sectoren met een dergelijk hoog aandeel van personeelskosten laten over het algemeen geen hoge productiviteitsstijgingen zien. Wel is sprake van jaar-op-jaar fluctuaties. Deze worden veroorzaakt door conjuncturele factoren, zoals de vraag naar onroerend goed akten. Het enige jaar dat statistisch gesproken significant afwijkt is het jaar 1999. In dat jaar was namelijk sprake van een hausse ten aanzien van de onroerend goed praktijk. Dit resulteerde in een eenmalig positief bezettingsresultaat.

De volgende stap was om na te gaan of de omgevingsvariabelen “randstad”, “stedelijkheid”, “franchise-organisatie”, “aantal vestigingen” en “maatschap” al dan niet van invloed zijn op de hoogte van de totale kosten van het notariaat. Dit blijkt wel het geval te zijn.

Tot slot is nagegaan of de translogspecificatie statistisch gezien vervangen kan worden door de eenvoudigere Cobb-Douglas- specificatie. Dit blijkt niet het geval te zijn.

De bovenstaande stappen resulteren uiteindelijk in een vergelijking in een translog-specificatie. De te verklaren variabele is de totale kosten per kantoor en de verklarende variabelen zijn:

- aantal akten familiepraktijk,
- aantal akten onroerende zaakpraktijk,
- aantal akten ondernemingspraktijk
- overige omzet,
- dummy jaar 1999,
- dummy randstad versus niet-randstad,
- dummy hoog- of laagstedelijk,
- dummy lid zijn van een franchise-organisatie,
- dummy aantal vestigingen
- dummy wel/niet een maatschap.

De resultaten van de regressie worden weergegeven in Tabel B.1 in de bijlage.

5.3 RESULTATEN

5.3.1 CETERIS PARIBUS-UITSPRAKEN

In deze paragraaf worden de resultaten van de verschillende regressies ten aanzien van de omgevingsvariabelen besproken. Voordat hiermee wordt begonnen is het echter noodzakelijk iets te zeggen over de interpretatie van de resultaten. Stel dat uit de resultaten blijkt dat maatschappen gemiddeld genomen 15 procent hogere kosten hebben dan BV's of eenmanszaken. Betekent dat dan ook dat de kosten per akte 15 procent hoger zijn? Het antwoord hierop is nee. De bovenstaande uitspraak is namelijk een *ceteris-paribus-uitspraak* (alle overige dingen worden constant gehouden). Als het bijvoorbeeld het geval is dat maatschappen gemiddeld genomen op een veel grotere schaal opereren dan kan het toch zijn dat de gemiddelde kosten per akte voor een maatschap lager zijn dan voor BV's of eenmanszaken. De hogere (semi-)vaste kosten worden dan terugverdiend door (mogelijke) schaaffecten. Bij alle resultaten die hieronder worden besproken moet in de gaten worden gehouden dat het hier gaat om *ceteris-paribus-resultaten*.

5.3.2 OMGEVINGSVARIABLEN

Uit de coëfficiënt voor de variabele Niet-Randstad kan direct afgeleid worden dat voor twee identieke kantoren – één binnen de Randstad en één buiten de Randstad - de totale kosten voor het kantoor buiten de Randstad 8,1 procent lager zijn dan voor het kantoor binnen de Randstad. De marginale kosten zijn tevens 8,1 procent lager. De belangrijkste oorzaak van dit prijsverschil zal de kosten van huisvesting zijn en daarnaast kunnen beloningsverschillen mogelijk ook een rol spelen.

De coëfficiënt voor de variabele Laag stedelijkheid laat zien dat – *ceteris paribus* - in laag stedelijke gebieden de totale kosten (en daarmee ook de marginale kosten) gemiddeld 4,7 procent lager dan in hoog stedelijke gebieden.

De kosten van kantoren die lid zijn van een franchiseorganisatie zijn gemiddeld 9,7 procent hoger dan van kantoren die geen lid zijn. Dit is een opmerkelijke uitkomst. Dit betekent niet noodzakelijkerwijs dat de hogere kosten worden *veroorzaakt* worden door lid te zijn van de franchiseorganisatie. Het kan zijn dat het juist de kantoren met hoge kosten zijn, die lid worden van een franchise organisatie. Deze hoge kosten kunnen mogelijk ontstaan doordat deze kantoren veelal gecompliceerdere en daarmee duurdere akten passeren.

Ongeveer 13 procent van de kantoren hebben twee, drie of vier vestigingen. Kantoren met meer dan vier vestigingen komen in onze steekproef niet voor. De totale kosten van de kantoren met meerdere vestigingen zijn gemiddeld 6 procent hoger dan die van kantoren met één vestiging. Een mogelijke verklaring hiervoor is wellicht de grotere overhead van deze kantoren. Dit kan bijvoorbeeld een gevolg zijn van een grotere behoefte aan communicatie tussen de vestigingen, wat gepaard gaat met hogere kosten.

De totale kosten van kantoren die een maatschap als juridische eigendomsvorm hebben, zijn gemiddeld 15 procent hoger dan eenmanszaken of BV's. Een mogelijke verklaring voor het feit dat een maatschap meer kosten heeft dan een eenmanszaak kan zijn dat in een eenmanszaak meer onbetaald personeel meewerkt (gezinsleden) of dat

huisvestingskosten lager zijn doordat bijvoorbeeld de praktijk “aan huis” is. Een verklaring voor het verschil tussen een BV en een maatschap is minder duidelijk. Wij vermoeden dat het vooral verschillende wijzen van het boekhoudkundig verantwoorden van kosten hieraan ten grondslag liggen.

5.3.3 SCHAALEFFECTEN

Er is sprake van schaalearfecten bij de productie van akten in notariskantoren als de kosten van het produceren van akten meer dan evenredig of minder dan evenredig stijgen dan het aantal akten. Wanneer de kosten *precies* evenredig stijgen met het aantal akten is er *geen* sprake van schaalearfecten. Er is sprake van *schaalvoordelen* als bijvoorbeeld het aantal akten dat door een notariskantoor wordt gepasseerd met 10 procent stijgt terwijl de kosten maar met 5 procent toenemen. Van *schaalnadelen* is sprake als bijvoorbeeld het aantal akten dat door een notariskantoor wordt gepasseerd met 10 procent stijgt terwijl de kosten met 15 procent toenemen.

Een voor de hand liggende wijze om de grootte van schaalearfecten uit te drukken, is de proportionele toename van de kosten als gevolg van een toename van de outputs, of wel de elasticiteit van de totale kosten in relatie tot de outputs. Wij definiëren het schaalearfect als:

$$\text{Schaallearfect} = 1 - \partial \ln K / \partial \ln Q, \quad [1]$$

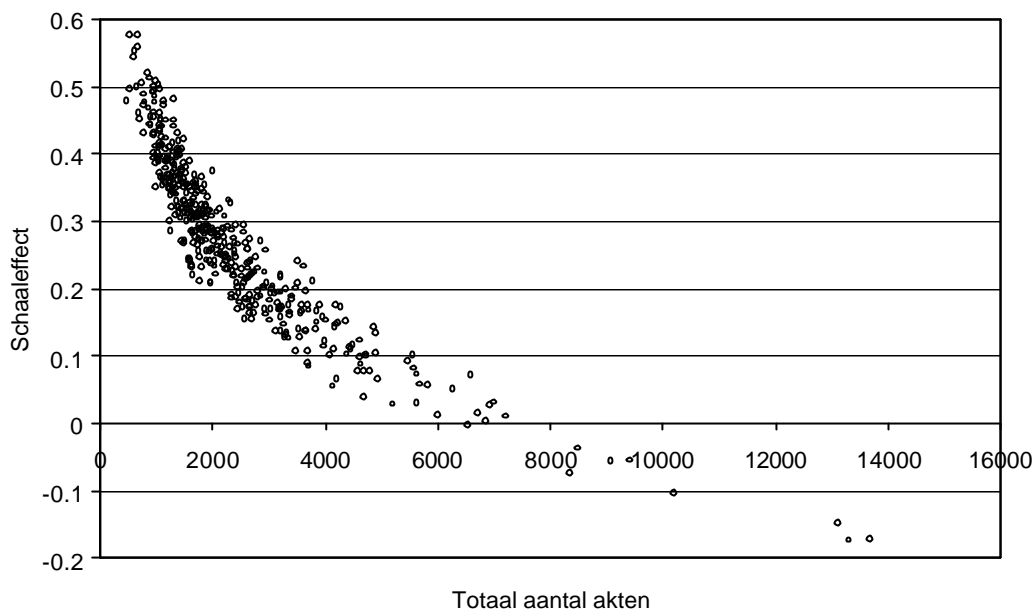
waarbij $\ln K$ de logaritme van totale kosten is, $\ln Q$ de logaritme van het aantal akten is en $\partial \ln K / \partial \ln Q$ de elasticiteit van de totale kosten in relatie tot de outputs.¹⁹

Deze specificatie resulteert in positieve waarden voor positieve schaalearfecten (schaalvoordelen) en negatieve waarden voor negatieve schaalearfecten (schaalnadelen). Voor een notariskantoor dat op de optimale schaal opereert, is het schaalearfect gelijk aan 0. De schaalearlasticiteit is dan 1; er zijn schaalvoordelen noch schaalnadelen. Voor een kantoor dat onder zijn optimale schaal opereert is het schaalearfect groter dan 0; het loont de moeite om de schaal van het kantoor uit te breiden. Voor een kantoor dat boven zijn optimale schaal opereert is het schaalearfect kleiner dan 0; het loont de moeite om de schaal van het kantoor te verkleinen.

Uit de resultaten blijkt dat er bij de productie van akten in notariskantoren sprake is van schaalearfecten. Dat betekent dat de gemiddelde kosten per akte voor kleine kantoren hoger zijn, dan voor middelgrote kantoren. Verrassender is dat ook de gemiddelde kosten van grote kantoren boven de gemiddelde kosten van middelgrote kantoren liggen. Er is dus sprake van een zogenaamde optimale schaal (dat is die schaal waarvoor de gemiddelde kosten minimaal zijn) voor notariskantoren.

Figuur 1 laat het schaalearfect zien voor alle afzonderlijke kantoren. Op de horizontale as staat het totaal aantal akten per kantoor en op de verticale as het schaalearfect. Het gemiddelde schaalearfect in de steekproef is 0,27. Dit betekent dat gemiddeld genomen de notariskantoren onder hun optimale schaal opereren. Het schaalearfect loopt uiteen van 0,58 tot -0,17. Van de 455 kantoren waarvoor de schaal bepaald kon worden, zijn er overigens maar 9 kantoren die boven hun optimale schaal opereren.

¹⁹ Zie Christensen & Greene (1976).



De figuur laat zien dat verreweg de meeste kantoren onder hun optimale schaal opereren. Met andere woorden er is sprake van schaalvoordelen (het schaaleffect is positief). Voor deze kantoren zou het dus de moeite lonen om de schaal van hun bedrijfsvoering te vergroten.

Om hun optimale schaal te bereiken zouden de kantoren gemiddeld genomen ongeveer vier maal zo groot moeten worden. Het aantal akten van het mediane notaris kantoor is bijna 1800, terwijl de optimale schaal ongeveer 7000 akten is (zie Figuur 1). Dit is een zeer fors verschil. Gezien de regionale spreiding van klanten zal het in de praktijk vermoedelijk onvermijdelijk zijn dat de grootte van kantoren uit kostenoverwegingen suboptimaal blijft. Voor kantoren op het platteland geldt namelijk dat de toegankelijkheid in het geding kan komen. Dit argument is natuurlijk niet van toepassing voor kantoren in de hoogstedelijke gebieden.

Figuur 1 Schaaleffect

Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

5.3.4 TECHNISCHE EFFICIËNTIE

Als aanvulling op de regressie zoals bovenstaand is uiteengezet hebben we ook een zogenaamde frontierschatting uitgevoerd. Met behulp van frontier-kostenfunctie kan een schatting gemaakt worden van de technische efficiëntie van kantoren. De frontier (=grens) kostenfunctie berust op de *minimale* kosten die bij een gegeven omvang en samenstelling van de productie in de praktijk haalbaar zijn gebleken ('best practice') en levert de benchmark voor de efficiënte productie op. De factoren die mogelijke inefficiëntie veroorzaken kunnen tevens bepaald worden.

Om de technische efficiëntie van de kantoren te bepalen, is gebruik gemaakt van een speciale techniek, die bekend staat als ‘stochastic frontier analysis’. Zie voor een technische uiteenzetting van deze methode Aigner et al. (1977) en Jondrow et al. (1982). De regressies zijn gemaakt met behulp van het programma FRONTIER 4.1 van Tim Coelli (zie Coelli (1996)).

Voor de schatting is uitgegaan van dezelfde structuur als de bovenstaande regressie. Als verklarende termen voor de inefficiëntie zijn dezelfde omgevingsvariabelen gehanteerd als bij de bovenstaande regressie.

Uit de frontierschatting blijkt dat de gemiddelde technische efficiëntie van de notariskantoren 90 procent bedraagt. Dit betekent dat er in theorie een kostenbesparing van 10 procent mogelijk is. In de praktijk zal er echter vrijwel altijd sprake zijn van enige inefficiëntie, zodat de conclusie is dat geen sprake is van een systematische inefficiëntie bij de notariskantoren.

De frontierschatting levert wat betreft de omgevingsvariabelen kwalitatief dezelfde resultaten op. Kantoren zijn *ceteris paribus* minder kostenefficiënt in de Randstad dan buiten de Randstad, in hoogstedelijk gebieden dan in laagstedelijke gebieden, als ze lid zijn van een franchiseorganisatie, en als ze meerdere vestigingen hebben. Deze resultaten weerspiegelen het feit dat bepaalde kosten zoals huisvestingskosten, maar mogelijk ook personeelskosten lager zijn buiten de Randstad dan binnen de Randstad.

Volgens de frontierschatting bedraagt de schaalgrootte bedraagt gemiddelde 0,26 en loopt uiteen tussen 0,57 en -0,20. Deze resultaten zijn nagenoeg hetzelfde als voor de OLS-schatting.

5.4 KOSTEN VAN EEN AKTE IN DE FAMILIEPRAKTIJK²⁰

Marginale en gemiddelde kosten

In Tabel 11 worden de marginale kosten van een akte in de familiepraktijk weergegeven zoals die door ons op basis van de enquêtedata zijn geschat.²¹ De marginale kosten moeten daarbij worden geïnterpreteerd als de extra kosten die het notariaat moet maken

²⁰ We hebben tal van pogingen gedaan om de analyse van de familiepraktijk op het detailniveau te doen van akten voor huwelijkse voorwaarden, samenlevingscontracten, testamenten, combi-akten, verdelingen en overige akten familiepraktijk. Deze pogingen zijn alle op mislukkingen uitgelopen. Op dit detailniveau analyseren stelt kennelijk te hoge eisen aan het datamateriaal. De wijzen van administreren van de akten wordt door de notarissen kennelijk op zeer uiteenlopende wijzen gedaan. Wat de ene kantoor bijvoorbeeld als testament administreert wordt door een ander een combi-akte genoemd. Een andere mogelijke oorzaak is gelegen in de niet observeerbare kwaliteit van de akten.

Het is derhalve niet mogelijk om op detailniveau uitspraken te doen over de kosten, prijzen en mate van kruissubsidiëring.

²¹ Drie varianten zijn onderzocht: Laag, Midden en Hoog (zie Hoofdstuk 3). De uitkomsten zijn voor alle varianten vrijwel identiek. Daarom wordt alleen het ‘Midden’-variant worden besproken.

om een extra akte te passeren. Dit zijn dus niet de totale kosten van een akte in de familiepraktijk, omdat de vaste kosten niet zijn meegenomen. Onder vaste kosten wordt verstaan, kosten die niet meebewegen met de levering van het aantal akten.

De marginale kosten van een akte in de familiepraktijk bedragen volgens onze OLS-schatting gemiddeld €228 per akte. Volgens onze frontierschatting bedragen de marginale kosten per akte gemiddeld €214 (zie Tabel 11).

Tabel 11 Kosten akte familiepraktijk (1999-2001)

Jaar	Marginale kosten akte familiepraktijk (gemiddeld) [€]	
	OLS	Frontier
1999 ^a	218	213
2000	233	213
2001	233	220
Alle jaren (1999-2001)	228	214

Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

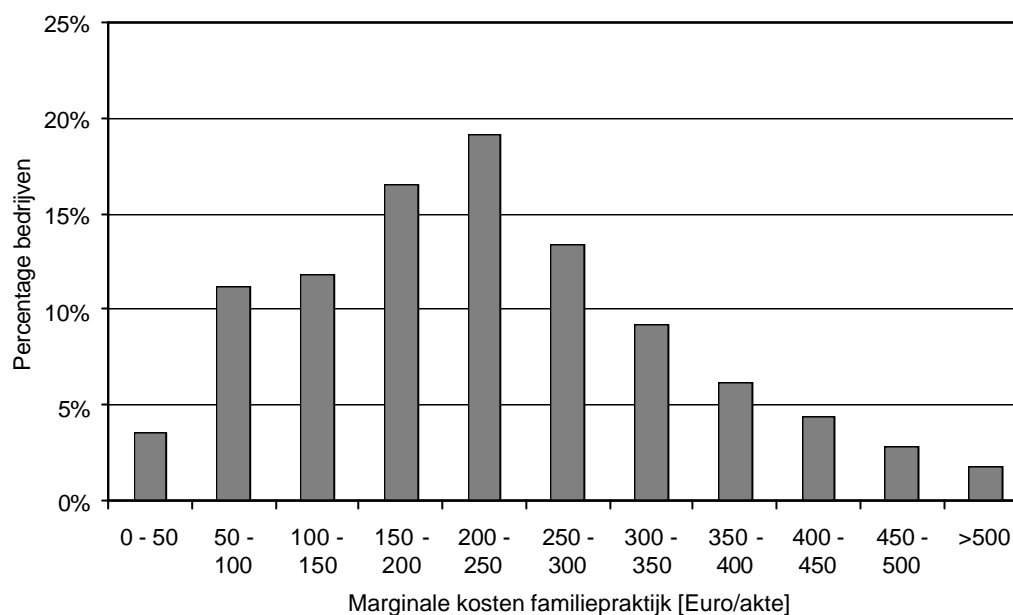
a) *Om de vergelijkbaarheid tussen jaren te vergroten zijn de kosten voor het 1999 gecorrigeerd. De ongecorrigeerde kosten in 1999 bedroegen € 191. Het verschil van € 27 is een eenmalig positief bezettingsresultaat. Dit wordt veroorzaakt door de hausse aan akten in de onroerend goed praktijk in dat jaar. Dat er sprake is van een positief bezettingsresultaat kan worden afgeleid uit de dummy voor het jaar 1999 in het OLS-Model.*

Figuur 2 geeft een beeld van de hoogte van de marginale kosten per kantoor. Bij ongeveer 50 procent van de kantoren liggen de marginale kosten tussen de 150 en 300 euro. De figuur laat zien dat de kosten tussen de notariaten behoorlijk uiteen lopen. Voor deze variatie is een aantal redenen aan te wijzen.

De eerste reden is statistisch van aard: het gaat hier om geschatte kosten. In een aantal gevallen zal deze schatting er fors naast kunnen zitten. Gemiddeld genomen zijn de schattingen echter betrouwbaar.

De tweede reden is dat de notariaten een verschillende mix van akten in de familiepraktijk produceren. Sommige notariskantoren zullen veel relatief “moeilijke” akten hebben, waar veel tijd ingestopt moet worden om te maken, en die daardoor gemiddeld genomen hoge kosten met zich meebrengen. Andere kantoren zullen daarentegen relatief veel “gemakkelijke” en daardoor goedkope akten passeren. Met dit kwaliteitsaspect van “moeilijke” en “gemakkelijke” akten kon - gezien het datamateriaal - in dit onderzoek geen rekening gehouden worden. De kosten per akte is die voor een akte van gemiddelde kwaliteit, zoals die in de steekproef voorkomt.

Figuur 2 Marginale kosten familiepraktijk (1999-2001)



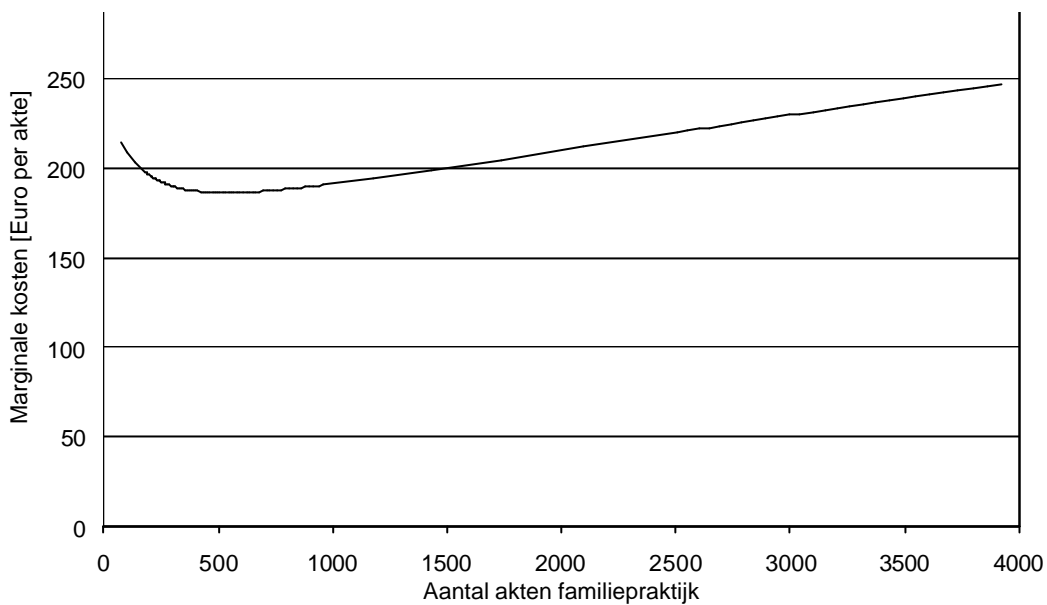
Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

Een derde reden is dat de notariaten een verschillende mix van akten hebben over de verschillende praktijken. Uit onze schatting blijkt dat de relatieve omvang van de onroerende zaak-, ondernemings en overige praktijk van invloed is op de kosten van de familiepraktijk. *Ceteris paribus* hoe groter het aantal akten in de onroerende zaakpraktijk of hoe groter het aantal akten in de ondernemingspraktijk hoe lager de marginale kosten in de familiepraktijk. Daarentegen, *ceteris paribus* hoe groter het aantal akten in de overige praktijk hoe hoger de marginale kosten in de familiepraktijk. De vermoedelijke reden hiervoor is dat het hier gaat om verschillen in bezettingsgraad tussen kantoren.

Ook hier geldt echter weer dat het slechts om enkele gevallen gaat. Voor de overgrote meerderheid van de notariaten zal de mix niet extreem zijn en de kostenschatting een reëel beeld geven van de werkelijke kosten.

Figuur 3 geeft aan hoe de marginale kosten van een akte in de familiepraktijk mee veranderen met de grootte van het notariskantoor. De figuur gaat uit van het mediane notariskantoor met de daarbij behorende mix van soorten akten. In het mediane kantoor worden 533 akten in familiepraktijk gepasseerd. De marginale kosten zijn dan €186 per akte. Het aantal akten voor de kleinere of grotere kantoren zijn naar rato lager of hoger. Wat betreft de familiepraktijk bevinden de marginale kosten van het mediane kantoor zich op een minimum. Als het kantoor significant kleiner of groter is, dan nemen de marginale kosten toe.

Figuur 3 Marginale kosten familiepraktijk



Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

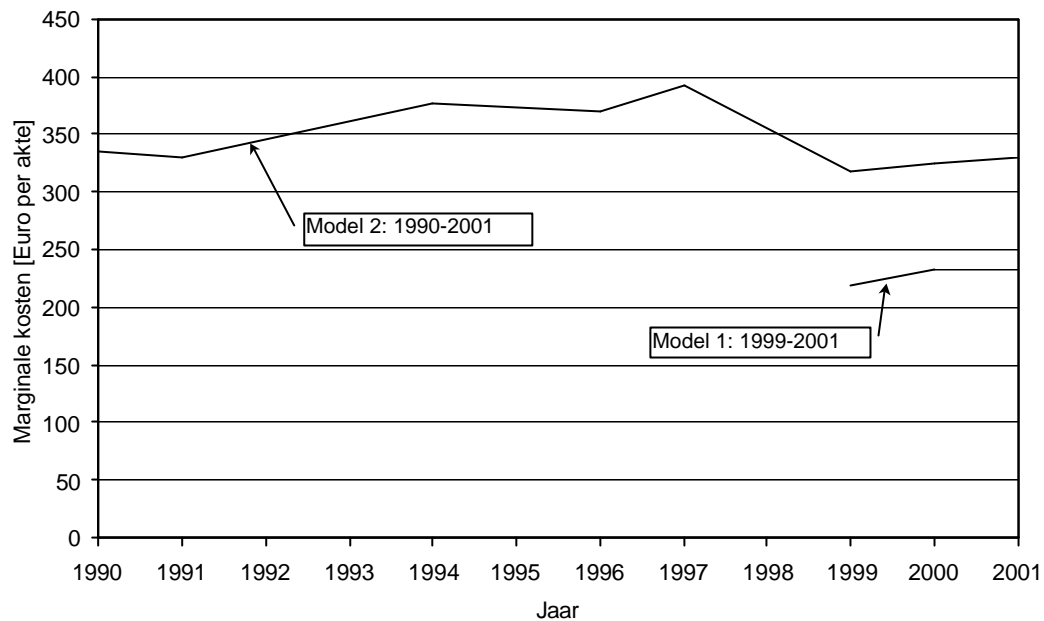
Ontwikkeling van de marginale kosten in de tijd gezien

Figuur 4 geeft het verloop van de hoogte van marginale kosten van een akte in de familiepraktijk weer. De onderste lijn (Model 1) geeft de schatting weer zoals gemaakt op basis van de data uit de enquête. Bij deze schatting is mede rekening gehouden met de omgevingsvariabelen zoals Randstad, stedelijkheid, franchise enzovoorts. Deze schatting geeft het statistisch gesproken meest betrouwbare beeld. In de jaren 1999-2001 bevinden de kosten zich gemiddeld genomen voor alle kantoren in Nederland tussen €190 en €230.

De bovenste lijn geeft de schatting weer zoals gemaakt op basis van de data uit de enquête en de CBS-data. Bij deze schatting is *geen* rekening gehouden met de omgevingsvariabelen zoals randstad, stedelijkheid, franchise enzovoorts, omdat deze ontbraken in het CBS-materiaal. Deze schatting geeft statistisch gesproken een minder betrouwbaar beeld. De reden dat we deze schatting toch presenteren is omdat het – met een slag om de arm - inzicht geeft in de ontwikkeling van de marginale kosten in de familiepraktijk over een langere periode.

De kosten bevinden zich *volgens model 2* in de periode 1990-2001 steeds in de bandbreedte €300-400. Er is geen duidelijke trendmatige ontwikkeling in de kosten per akte.

Figuur 4 Marginale kosten familiepraktijk in de tijd



Bron: SEOR/OCFEB op basis van data CBS en enquêtedata.

Kruissubsidiëring

In deze paragraaf gaan we na in hoeverre er sprake is van kruissubsidiëring van de familiepraktijk. Kruissubsidiëring doet zich voor in het geval dat bij een kantoor de marginale kosten van een akte in de familiepraktijk hoger zijn dan de prijs van een akte in de familiepraktijk.²² Om te bepalen of er sprake is van kruissubsidiëring is *per kantoor* bepaald of de kosten per akte in de familiepraktijk hoger of lager zijn dan de prijs per akte voor dat kantoor. Tabel 12 geeft een overzicht van het resultaat.

In de periode 1999-20001 blijkt bij 40 procent van de kantoren sprake te zijn van kruissubsidiëring van de familiepraktijk. Volgens onze frontierschatting was dit 31 procent. Van jaar op jaar verandert het percentage kantoren dat kruissubsidieert vrij sterk. De reden hiervoor is de verandering van de prijs voor een familieakte en niet door een verandering in de kosten. Terwijl de kosten van een akte betrekkelijk stabiel (zie Tabel 11) veranderen de prijzen veel sterker (zie Tabel 8). De mate van kruissubsidiëring gaat samen op met de verandering in prijzen. In 2000 neemt de prijs toe en de kruissubsidiëring af in vergelijking met 1999 terwijl in 2001 zich het tegenovergestelde voordoet.

²² Strikt genomen is dit geen voldoende voorwaarde. Het kan zich voordoen dat in alle praktijken de kosten hoger zijn dan de prijzen. In dat geval is er geen sprake van kruissubsidiëring, maar maakt het kantoor verlies.

Tabel 12 Percentage kantoren dat kruissubsidieert (1999-2001)

Jaar	Percentage kantoren dat kruissubsidieert [%]	
	OLS Model 1	Frontier
1999	46%	37%
2000	35%	27%
2001	40%	30%
Alle jaren (1999-2001)	40%	31%

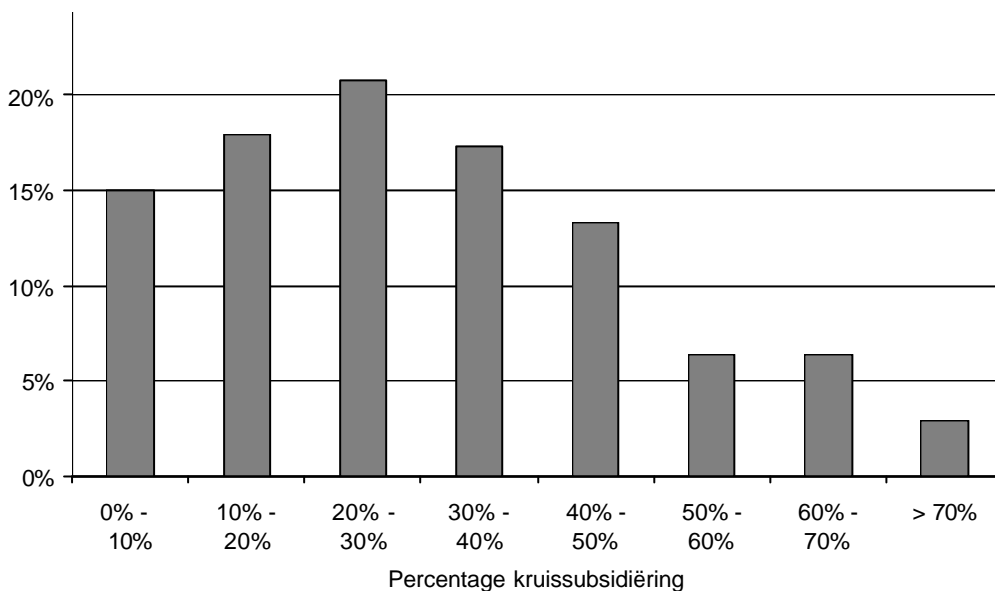
Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

Als een onderverdeling wordt gemaakt naar de locatie van kantoren en de vraag of zij kruissubsidiëren, dan valt op dat bij kantoren buiten de Randstad veel vaker sprake is van kruissubsidiëring (48 procent) dan bij kantoren in de Randstad (33 procent). Er is geen verschil tussen kantoren in hoogstedelijke of laagstedelijke gebieden. De reden voor dit opmerkelijke verschil is dat de prijs voor akten uit de familiepraktijk 26 procent lager ligt voor kantoren buiten de Randstad ten opzichte van kantoren in de Randstad (€227 in plaats van €306). Dit verschil in prijs kan slechts voor een klein gedeelte verklaard worden uit een verschil in kosten. De kosten voor kantoren buiten de Randstad zijn namelijk €35 lager. Resteert een verschil van €44 (€306 - €227 - €35) in de prijs. Een mogelijke reden voor hogere prijzen voor akten uit de familiepraktijk in de Randstad is dat de kantoren in de Randstad geen kruissubsidiëring toe kunnen passen, omdat ze meer concurrentie ondervinden op hun overige praktijken. De randstedelijke consument zou meer geneigd kunnen zijn tot onderhandelen of shoppen. Dit blijkt echter niet het geval te zijn. Zowel voor kantoren buiten de Randstad als voor kantoren binnen de Randstad geldt dat de tarieven voor de akten in de onroerend goed praktijk in vrijwel dezelfde mate zijn gestegen. Er zijn dus geen signalen dat de concurrentie op de onroerend goed praktijk in de Randstad groter zou zijn dan buiten de Randstad.

Bovenstaand is alleen beschreven of er per kantoor al of niet sprake is van kruissubsidiëring, maar niet over de hoogte van de kruissubsidiëring. Figuur 5 geeft hier een beeld van. Het percentage kruissubsidiëring is gedefinieerd als het percentage dat de prijs zich onder de marginale kosten bevindt. De figuur laat zien dat de mate van kruissubsidiëring sterk uiteen loopt. Ruim de helft van de kantoren hebben een percentage kruissubsidiëring van 30 procent of minder. Van ongeveer 30 procent is het percentage tussen 30 en 50 procent terwijl voor de resterende 15 procent dit meer dan 50 procent is.

Het gemiddelde percentage kruissubsidiëring bedraagt 29 procent. Dit houdt dat indien de kantoren kruissubsidiëring geheel willen uitbannen en dit geheel langs de lijnen van hogere prijzen willen bereiken de prijs van een akte in de familiepraktijk *van de kantoren die kruissubsidiëren* met gemiddeld circa 41 procent ($= 1/(1-29\%)$) zullen stijgen.

Figuur 5 Percentage kruissubsidiëring (volgens OLS schatting: model 1)



Bron: SEOR/OCFEB op basis van enquêtedata.

5.5 **BESPREKING RESULTATEN: KRUISSUBSIDIERING EN EFFICIËNTIE**

In deze paragraaf worden de hoofddresultaten van deze studie besproken. Allereerst zullen de resultaten met betrekking tot kruissubsidiëring worden besproken, waarna de resultaten met betrekking tot de efficiëntie worden besproken.

Het eerste hoofddresultaat van de studie is dat gemiddeld genomen voor 40 procent van de notariskantoren in de periode 1999-2001 sprake is van kruissubsidiëring van de familiepraktijk: de marginale kosten zijn voor deze kantoren hoger dan de prijs die zij in rekening brengen. Ook is gebleken dat het percentage van de kantoren dat kruissubsidieert in 2000 is gedaald, terwijl het in 2001 weer licht gestegen is. De vermoedelijke reden hiervoor is de (gedeeltelijke) liberalisering van de prijzen die op 1 oktober 1999 heeft plaatsgevonden. De prijs van een akte in de familiepraktijk is in 2000 namelijk met 20 procent gestegen en in 2001 met 6 procent gedaald. Los van deze ontwikkelingen is de algehele conclusie dat bij een substantieel deel van de kantoren sprake was en is van kruissubsidiëring.

De bovenstaande constatering leidt tot de vraag waarom bij een gedeelte van de kantoren wel sprake is van kruissubsidiëring en waarom bij een gedeelte van de kantoren niet. Allereerst moet ten aanzien hiervan worden opgemerkt dat als kantoren kruissubsidiëren dit op vrijwillige basis gebeurt. De reden hiervoor is dat de tarieven in de familiepraktijk per 1 oktober 1999 *de facto* zijn losgelaten. Weliswaar zijn er nog maximumtarieven voor minderdraagkrachtigen en mindervermogenenden, een korte inspectie laat echter zien dat deze maximumtarieven in de praktijk op de vraag of er sprake is van kruissubsidiëring geen effect hebben gehad. Zo is het wettelijk maximumtarief voor minderdraagkrachtigen € 293,- en het wettelijk maximum tarief voor mindervermogenenden € 1175,-. De (gemiddelde) kosten voor een akte in de familiepraktijk liggen in de meeste gevallen ver onder deze maximumtarieven. Voor 75 procent van de notariskantoren liggen de kosten per akte onder de € 300,-, terwijl geen enkel kantoor kosten heeft die hoger zijn dan € 600,- (zie ook Figuur 2).

Alhoewel kruissubsidiëring in de familiepraktijk dus op vrijwillige basis gebeurt, kunnen wel een aantal redenen worden aangewezen waarom kantoren kruissubsidiëren. Deze vallen onder te verdelen in drie categorieën:

1. Notariskantoren hanteren sociale motieven bij het vaststellen van hun prijzen in de familiepraktijk: ze willen kruissubsidiëren en kunnen dat omdat ze voldoende winst maken op de overige activiteiten;
2. Notariskantoren willen hun tarieven vanwege concurrentieoverwegingen op jaarbasis niet te snel laten stijgen. Op termijn zullen ze echter stoppen met kruissubsidiëren, omdat na een aantal tariefverhogingen de familiepraktijk kostendekkend werkt.
3. Notariskantoren hebben geen goed inzicht in hun kosten(patroon), waardoor ze niet in de gaten hebben dat ze kruissubsidiëren.

Deze drie verschillende oorzaken zullen nu kort worden besproken. De eerste reden waarom sprake kan zijn van kruissubsidiëring is dat notariskantoren hun prijzen vanuit sociale motieven onder de marginale kosten vaststellen. Er is dus sprake van vrijwillige kruissubsidiëring. Het spreekt voor zich dat ze dit (op de lange termijn) alleen maar kunnen doen als ze hun verliezen goed kunnen maken in een van de andere (deel)praktijken. Door intensivering van concurrentie kunnen deze notariskantoren immers gedwongen kunnen worden om hun prijzen voor de familiepraktijk te verhogen, omdat de marge in de andere praktijken onder druk komt te staan.

De tweede reden waarom sprake kan zijn van kruissubsidiëring is dat notariskantoren hun tarieven op jaarbasis slechts beperkt laten stijgen. Deze groep kantoren weet dat ze kruissubsidiëren en wil de tarieven zodanig aanpassen dat de familiepraktijk opzijn minst kostendekkend wordt. Maar het gat tussen marginale kosten en de prijs per 1 oktober 1999 was zo groot dat er een – in hun ogen – exorbitante tariefsverhoging nodig was. Daarom heeft men besloten om deze tariefsverhoging uit te smeren over meerdere jaren. Op termijn zal in deze praktijk de kruissubsidiëring dus verdwijnen.

De derde reden waarom sprake kan zijn van kruissubsidiëring is dat notariskantoren geen goed inzicht hebben in hun kosten. Hiervan kan sprake zijn omdat notariskantoren in het verleden vaak geen inzicht in de kosten per praktijk nodig hadden. Met intensivering van concurrentie ligt het echter voor de hand dat een steeds groter deel van het notariaat een beter inzicht zal krijgen in de kostenstructuur van hun praktijk. Daarmee kan ook de kruissubsidiëring verdwijnen.

Het tweede hoofdresultaat van de studie is dat de kosten van een substantieel deel van de notariskantoren relatief hoog zijn. De oorzaak hiervan is niet dat de notariskantoren erg inefficiënt werken - de inefficiëntie in de sector lag immers op een normaal niveau (90 procent), maar in het feit dat veel kantoren onder hun optimale schaal opereren of niet optimaal profiteren van synergie-effecten. Deze oorzaken zullen kort worden toegelicht.

De eerste oorzaak waarom de kosten in de familiepraktijk bij een deel van het notariaat zo hoog zijn is gelegen in het feit dat veel notariskantoren opereren op een suboptimale schaal. De implicatie hiervan is dat de kosten per akte in dat geval kunnen dalen als notariskantoren hun schaal aan zouden passen, bijvoorbeeld door middel van fusies. Deze conclusie is echter alleen juist als notariskantoren ook de mogelijkheid hebben om hun schaal aan te passen. Vooral voor kantoren op het platteland zal over het algemeen niet aan deze voorwaarden zijn voldaan, omdat de vraag te gering is om op de optimale schaal te kunnen opereren.

De tweede oorzaak waarom sprake kan zijn van kruissubsidiëring is dat notariskantoren een suboptimale mix van akten produceren. Zij profiteren dan niet ten volle van synergie-effecten. Notariskantoren zouden in principe hun mix van akten aan kunnen (moeten) passen aan de optimale mix van akten. Ook hier is echter onduidelijk in hoeverre notariskantoren hiertoe de mogelijkheden hebben. Met name als de verhouding waarin bepaalde typen akten door de markt worden gevraagd sterk afwijkt van de verhouding die optimaal is vanuit een optimale schaalgrootte, kunnen notariskantoren nooit een optimale mix van akten produceren.

Op basis van deze twee hoofdresultaten mag voor de toekomst verwacht worden dat de tarieven in de familiepraktijk verder zullen stijgen als de marktomstandigheden daartoe aanleiding geven. Onder druk van de concurrentie zullen kantoren immers gedwongen worden eventueel ideële motieven op te geven of tot het besef komen dat de familiepraktijk niet winstgevend is. Een belangrijk gegeven daarbij is dat kantoren slechts in beperkte mate hun kosten kunnen verlagen, omdat de belangrijkste oorzaken van de hoge kosten (kleine schaal, suboptimale mix van akten) gelegen zijn buiten de invloedssfeer van het notariaat.

LITERATUUR

- Aigner, D.J., C.A.K. Lovell, P. Schmidt (1977), Formulation and estimation of stochastic frontier production function models, *Journal of Econometrics*, 6, blz. 99-122
- Christensen, L.R., D.W. Jorgenson and L.J. Lau (1971), Conjugate duality and the transcendental logarithmic production function, *Econometrica* 39, 255-256.
- Christensen, L.R., D.W. Jorgenson, L.J. Lau. 1973, Transcendental Logarithmic Production Frontiers. *Review of Economics and Statistics* 55, no. 1 (February): 28-45.
- Christensen, L.R., W.H. Greene, Economies of scale in U.S. electric power generation, *Journal of Political Economy*, 84, 655-676, 1976.
- Coelli, T. (1996), A guide to FRONTIER Version 4.1: A computer program for stochastic frontier production and cost function estimation, Centre for Efficiency and Productivity Analysis, University of New England, CEPA Working Paper 96/07
- EIM (2002), *Gegevensverzameling ten behoeve van de Commissie Monitor Notariaat, Eindmeting, 2^e tussenrapportage*, EIM, Zoetermeer.
- Fried, H.O., C.A.K. Lovell, S.S. Schmidt (1993), *The Measurement of Productive Efficiency. Techniques and Applications*. New York/Oxford: Oxford University Press, 1993.
- Greene, W.H., 1997, *Econometric Analysis*, Prentice Hall International: New Jersey
- Genugten, B.B. van der, 1986, *Inleiding tot de waarschijnlijkheidsrekening en mathematische statistiek deel I*, Stenfert Kroese: Leiden
- Genugten, B.B. van der, 1988, *Inleiding tot de waarschijnlijkheidsrekening en mathematische statistiek deel II*, Stenfert Kroese: Leiden
- Jondrow, J., C.A.K. Lovell, I.S. Materov, P. Schmidt (1982), On the estimation of technical inefficiency in the stochastic frontier production function model, *Journal of Econometrics*, 19 (1982) (233-238).
- Salvanes, K.G. en S. Tjøtta, 1998, A test for Natural Monopoly with Application to Norwegian Electricity Industry, *Review of Industrial Organization*, vol. 13, blz. 669-685.

BIJLAGEN

Tabel B.1 OLS-regressie enquêtedata

Variabelen	1999-2001		1999-2001	
	Coëfficiënt	t-waarde	Coëfficiënt	t-waarde
Constante	6.060	8.025	5.520	6.876
Akten familie	-0.098	-0.479	-0.323	-1.474
$\frac{1}{2}*(\text{Akten familie})^2$	0.162	3.776	0.156	3.310
Akten familie*Akten onroerende zaak	-0.132	-2.458	-0.105	-1.807
Akten familie*Akten ondernemingen	-0.010	-0.282	0.001	0.022
Akten familie*Overige omzet	0.046	1.987	0.064	2.563
Akten onroerende zaak	-0.298	-1.133	-0.141	-0.490
$\frac{1}{2}*(\text{Akten onroerende zaak})^2$	0.250	3.493	0.235	3.045
Akten onroerende zaak*Akten ondernemingen	0.012	0.380	-0.011	-0.310
Akten onroerende zaak*Overige omzet	-0.068	-3.369	-0.093	-4.237
Akten ondernemingen	-0.221	-1.603	-0.105	-0.714
$\frac{1}{2}*(\text{Akten ondernemingen})^2$	0.046	2.898	0.048	2.727
Akten ondernemingen*Overige omzet	0.022	2.741	0.023	2.652
Overige omzet	0.113	1.597	0.181	2.376
$\frac{1}{2}*(\text{Overige omzet})^2$	0.009	1.125	0.009	1.007
Jaar1999	-0.132	-7.489	-0.140	-7.306
Niet-Randstad	-0.081	-4.923		
Laag stedelijkheid	-0.047	-2.654		
Lid van een franchise-organisatie	0.097	4.679		
Aantal vestigingen	0.060	2.062		
Maatschap	0.149	7.124		
R ²		0.907		0.886
Aantal waarnemingen		509		509
Standaardfout van de regressie		0.174		0.191
Percentage waarnemingen in consistentiegebied		90%		91%

Bron: SEOR/OCFEB op basis van data CBS en enquêtedata.

Tabel B.2 OLS-regressie CBS-data en gecombineerde data

Variabelen	1990-1997		1990-2001	
	Coëfficiënt	t-waarde	Coëfficiënt	t-waarde
Constante	4.552	9.459	5.083	13.465
Akten familie	0.185	0.968	-0.176	-1.338
$\frac{1}{2}*(\text{Akten familie})^2$	0.110	2.186	0.181	4.499
Akten familie*Akten onroerende zaak	-0.130	-2.946	-0.124	-3.476
Akten familie*Akten ondernemingen	0.036	1.674	0.012	0.722
Akten familie*Overige omzet	0.015	0.797	0.011	0.844
Akten onroerende zaak	-0.347	-1.904	-0.192	-1.260
$\frac{1}{2}*(\text{Akten onroerende zaak})^2$	0.291	5.483	0.253	6.156
Akten onroerende zaak*Akten ondernemingen	-0.064	-2.904	-0.050	-2.887
Akten onroerende zaak*Overige omzet	-0.029	-1.589	-0.033	-2.678
Akten ondernemingen	0.011	0.113	0.025	0.330
$\frac{1}{2}*(\text{Akten ondernemingen})^2$	0.064	4.465	0.061	5.731
Akten ondernemingen*Overige omzet	0.014	1.481	0.024	4.085
Overige omzet	-0.004	-0.056	0.070	1.424
$\frac{1}{2}*(\text{Overige omzet})^2$	0.022	1.955	0.008	1.505
Jaar 1990	0.002	0.099	-0.116	-5.182
Jaar 1991	0.080	3.151	-0.037	-1.692
Jaar 1994	0.045	1.798	-0.070	-3.014
Jaar 1996	-0.007	-0.324	-0.117	-5.462
Jaar 1997			-0.110	-4.617
Jaar1999			-0.160	-6.878
R ² adj		0.886		0.886
Aantal waarnemingen		1088		1597
Standaardfout van de regressie		0.215		0.208
Percentage waarnemingen in consistentiegebied		97%		98%

Bron: SEOR/OCFEB op basis van data CBS en enquêtedata.

Tabel B.3 Frontierschatting enquêtedata

Variabelen	1999-2001	
	Coëfficiënt	t-waarde
Constante	5.850	7.499
Akten familie	-0.170	-0.813
$\frac{1}{2}*(\text{Akten familie})^2$	0.126	3.000
Akten familie*Akten onroerende zaak	-0.078	-1.473
Akten familie*Akten ondernemingen	-0.020	-0.606
Akten familie*Overige omzet	0.045	1.997
Akten onroerende zaak	-0.269	-1.015
$\frac{1}{2}*(\text{Akten onroerende zaak})^2$	0.187	2.648
Akten onroerende zaak*Akten ondernemingen	0.029	0.940
Akten onroerende zaak*Overige omzet	-0.073	-3.537
Akten ondernemingen	-0.223	-1.632
$\frac{1}{2}*(\text{Akten ondernemingen})^2$	0.034	2.123
Akten ondernemingen*Overige omzet	0.024	2.974
Overige omzet	0.135	1.819
$\frac{1}{2}*(\text{Overige omzet})^2$	0.012	1.448
Jaar1999	0.069	6.460
Constante	-0.169	-4.371
Niet-Randstad	-0.091	-3.092
Laag stedelijkheid	-0.086	-2.918
Lid van een franchise-organisatie	0.091	2.519
Aantal vestigingen	0.035	0.701
Maatschap	0.417	11.999
sigma-squared	0.030	15.575
gamma	0.060	9.927
Aantal waarnemingen		509
Log-likelihood		183.9
Percentage waarnemingen in consistentiegebied		93%

Bron: SEOR/OCFEB op basis van data CBS en enquêtedata.