

Vergaderjaar 1998–1999

23 706

Wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt)

Nr. 33

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 19 november 1998

Tijdens het wetgevingsoverleg van 8 april 1998 met de vaste commissie voor Justitie in de Tweede Kamer en in de toelichting op de vierde nota van wijziging is door de toenmalige Minister van Economische Zaken en door mijn ambtsvoorganger de toezegging gedaan dat de beide Kamers der Staten-Generaal schriftelijk zullen worden geïnformeerd over de wijze waarop aan de overgangsregeling van artikel 127, tweede en derde lid, uitvoering zal worden gegeven, nadat hierover overleg met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft plaatsgevonden (kamerstukken II 1997/98, 23 706, nrs. 31 en 32). In die brief zou uiteengezet moeten worden hoe de geleidelijke overgang naar een vrije tariefsvorming zal worden bewerkstelligd en hoe de monitoring zal plaatsvinden op basis waarvan beslist kan worden of het inderdaad verantwoord is in een volgend jaar de bandbreedtes te verruimen en welke parameters daarbij gebruikt zullen worden. Mede namens de Minister van Economische Zaken deel ik u hierover het volgende mee. Ik zal daarbij eerst ingaan op de inhoud van de ministeriële regeling ex artikel 127, tweede en derde lid, (a) en daarna op de monitoring (b) en de parameters en bronnen (c).

A. Inhoud ministeriële regeling ex artikel 127, tweede en derde lid

Bij ministeriële regeling zal gedurende drie jaar na inwerkingtreding van de wet jaarlijks tarieven of een tarievenstelsel worden vastgesteld ter bepaling van het honorarium dat de notaris de cliënt in rekening brengt.

De regeling heeft alleen betrekking op de tarieven in de onroerend-goedpraktijk. Voor de familiepraktijk gelden maximumtarieven waarvan de hoogte op grond van artikel 56 bij ministeriële regeling wordt bepaald. Volledigheidshalve vermeld ik dat de tarieven in de vennootschapspraktijk en voor diverse andere aktes, zoals bijvoorbeeld de akte van schenking en notariële processen-verbaal van vergadering, feitelijk al vrij zijn gelaten. Die tarieven behoeven dus niet meer te worden afgebouwd. Artikel 56, waarin een opsomming wordt gegeven van de werkzaamheden waarop

de maximumtariefregeling niet van toepassing is, zal nog worden verduidelijkt.

Op grond van artikel 127, derde lid, dienen de tarieven zodanig te worden vastgesteld dat een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd naar een vrije tariefsvorming. Daarbij moet rekening worden gehouden met de notariële tarieven voor ambtshandelingen, zoals deze laatstelijk hebben gegolden krachtens artikel 59 van de statuten van de dan voormalige vereniging KNB.

Een geleidelijke overgang naar vrije tariefsvorming is nodig om te voorkomen dat het notariaat te weinig tijd krijgt om de kantoorroeping aan de nieuwe situatie aan te passen, waardoor er te snel veranderingen in de omzetten en de opbrengsten plaatsvinden, als gevolg waarvan de continuïteit van de notariële dienstverlening in gevaar kan komen. De geleidelijke afbouw van de tarieven kan dan ook het beste plaatsvinden door middel van een stelsel van maximum- en minimumtarieven op basis van de oorspronkelijke tarieven van de KNB. Deze «bandbreedtes» kunnen dan jaarlijks zodanig worden verruimd dat enerzijds een reële prijsconcurrentie mogelijk wordt en anderzijds schokeffecten worden voorkomen.

Tijdens het wetgevingsoverleg in de Tweede Kamer over het wetsvoorstel (II, 1997/98, 23 706, nr. 22, p. 3) en in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer (I, 1997/98, 23 706, nr. 331b, p. 12) is door de toenmalige Minister van Economische Zaken en mijn ambtsvoorganger gesteld dat gedacht wordt aan bandbreedtes van maximum- en minimumtarieven die jaarlijks met 20% naar boven en beneden worden bijgesteld, waardoor de totale bandbreedte per jaar met 40% zal toenemen. In de ministeriële regeling die in het eerste jaar van de overgangperiode zal gelden zou dan een bandbreedte van 80/120% worden opgenomen, dus een minimumtarief van 20% beneden en een maximumtarief van 20% boven de laatstelijk geldende tarieven van de KNB. In het tweede jaar zou dan een bandbreedte van 60/140% en in het derde jaar van 40/160% op basis van de oorspronkelijke KNB-tarieven worden gehanteerd. Deze benadering gaat uit van gelijke bandbreedtes voor alle akten.

De KNB heeft erop gewezen dat de winstmarges in de onroerend-goedpraktijk grote verschillen vertonen. Dit is het gevolg van het feit dat het KNB-tarief thans niet gebaseerd is op de kostprijs van de akte, maar gerelateerd is aan de onderliggende waarde van het onroerend goed. Als wordt uitgegaan van de cijfers in het onderzoek van KPMG naar de kosten en opbrengsten van het notariaat blijkt dat bijvoorbeeld een transportakte met een onderliggende waarde van meer dan f 400 000 een hogere winstmarge heeft dan een transportakte met een onderliggende waarde van f 100 000 en dat de transportakten beneden de f 25 000 gemiddeld niet kostendekkend zijn.

Op grond hiervan heeft de KNB ervoor gepleit het afbouwen van de KNB-tarieven niet voor iedere akte op dezelfde wijze te laten geschieden. Ook in de toekomst zou de notaris voor het verrichten van zijn werkzaamheden immers een redelijke vergoeding moeten krijgen. De komende tijd zal door beide ministeries worden onderzocht of en op welke wijze aan de KNB tegemoet gekomen kan worden door categorieën aktes binnen de onroerend-goedpraktijk te onderscheiden, waarvoor dan onderscheiden percentages kunnen gelden. Het spreekt voor zich dat voor de nadere invulling de KNB gegevens kan aandragen.

Het nieuwe afbouwsysteem zou dan voorzien in categorieën aktes die op verschillende wijze en dus met verschillende bandbreedte-percentages zullen worden afgebouwd. Het aantal categorieën zal wel beperkt moeten zijn, bijvoorbeeld drie. Vantevoren zou moeten worden bepaald hoe in de

overgangperiode per categorie de gewenste afbouw zal plaatsvinden. In de ministeriële regeling die het eerste jaar zal gelden zullen alleen de bandbreedte-percentages die op dat jaar betrekking hebben worden vermeld. Als uit het rapport van de monitorcommissie blijkt dat het nemen van de volgende stap verantwoord is, zullen in de ministeriële regelingen van het tweede en het derde jaar de voorgenomen hogere bandbreedte-percentages worden opgenomen. Als blijkt dat het niet verantwoord is om een dergelijke stap te nemen, kan worden bepaald dat een lager dan de voorgenomen bandbreedte-percentage zal gelden.

Ik ben van mening dat op deze wijze rekening kan worden gehouden met mogelijke verschillen binnen de onroerend-goedpraktijk en dat de overgang naar vrije tarieven op een evenwichtige wijze zal kunnen verlopen.

Ieder jaar zal de monitorcommissie aan beide Kamers der Staten-Generaal en aan de Ministers van Justitie en van Economische Zaken een rapport uitbrengen over de gevolgen van de wet (artikel 128, eerste lid). De commissie zal daarbij in het bijzonder aandacht besteden aan de doeltreffendheid van de wet ter zake van de bedrijfsvoering van het notariaat, de kwaliteit van de notariële dienstverlening, de continuïteit en de toegankelijkheid van het notariaat en de ontwikkeling van de tarieven. Op basis van die monitorgegevens kan het parlement zich een oordeel vormen over de effecten van de vrijere tariefsvorming in de afgelopen periode.

Op grond van het evaluatieverslag, waarvan de rapporten van de monitorcommissie onderdeel zullen uitmaken, en dat door mij in overeenstemming met de Minister van Economische Zaken in de loop van het derde jaar van de overgangsregeling aan de Staten-Generaal zal worden gezonden, zal vervolgens na overleg met het parlement beslist worden of de tarieven na afloop van de overgangperiode kunnen worden vrijgelaten of dat er aanleiding is om op grond van artikel 54 bij algemene maatregel van bestuur tarieven vast te stellen (artikel 127, vierde lid).

B. Monitoring

Op grond van artikel 128, eerste lid van het wetsvoorstel heeft de monitorcommissie tot taak om gedurende de overgangperiode ieder jaar aan de bewindslieden van Justitie en van Economische Zaken en aan de Staten-Generaal een rapport uit te brengen over de gevolgen van de wet, in het bijzonder met betrekking tot haar doeltreffendheid ter zake van de bedrijfsvoering van het notariaat, de kwaliteit van de notariële dienstverlening, de continuïteit en de toegankelijkheid van het notariaat en de ontwikkeling van de tarieven. Deze aspecten zijn in het overzicht in de bij deze brief gevoegde bijlage samengevat in drie hoofdaspecten van de notariële praktijk: toegankelijkheid (waaronder begrepen de tariefontwikkeling), kwaliteit en continuïteit (waaronder begrepen de bedrijfsvoering van de kantoren).

De monitorcommissie krijgt dus tot taak de notariële praktijk in de fase van overgang te volgen. Daarmee is beoogd om door een tijdige signalering van mogelijke problemen de risico's die zijn verbonden aan het overgangsproces te beperken. Zij krijgt in het bijzonder de opdracht om gedurende die periode over de effecten van de tariefmaatregelen (verruiming van de genoemde bandbreedtes) en de vrijere vestiging op de notariële dienstverlening te rapporteren.

De commissie zal worden bijgestaan door een onderzoeksbureau dat haar de informatie verschaft die voor de rapportage benodigd is. De informatie zal worden betrokken van organen en functionarissen die taken hebben

op het terrein van de notarispraktijk (het Kadaster, de inspecteur der registratie en de successie). Voorts zal er (aanvullend) onderzoek moeten worden verricht. Het bureau draagt tevens zorg voor (het organiseren van) de nulmeting.

De monitorcommissie is onafhankelijk in haar taakuitoefening. In artikel 128, tweede lid, van het wetsvoorstel is bepaald dat de commissie alle personen en organisaties die belang hebben bij of betrokken zijn bij de toepassing van de wet in de gelegenheid moet stellen om haar gegevens te verschaffen en zich over de werking van de wet uit te spreken. De commissie vervult voorts de rol van opdrachtgever van het onderzoeksbureau. Zij zal het bureau opdragen haar de informatie te verschaffen die zij nodig acht. Het bijgevoegde overzicht van parameters en bronnen is derhalve indicatief.

Wat betreft de samenstelling van de monitorcommissie kan ik mededelen dat mr dr. G. Ch. Kok, President bij het Gerechtshof 's-Gravenhage bereid is gevonden het voorzitterschap van de commissie op zich te nemen. Voorts zullen prof. dr. H.G. van de Bunt, directeur van het WODC en prof. dr. J. van Sinderen, Hoofd van de directie Algemene Beleidscoördinatie van het ministerie van Economische Zaken deel uitmaken van de commissie. De commissie zal ambtelijk worden ondersteund door de Ministeries van Justitie en van Economische Zaken. Thans oriënteer ik mij op het onderzoeksbureau dat gedurende de overgangperiode de monitoring uitvoert. Het aantrekken van het bureau zal in nauw overleg met de leden van de monitorcommissie geschieden. De definitieve installatie van de monitorcommissie zal pas kunnen geschieden als de wet in werking is getreden. De inschakeling van het onderzoeksbureau zal moeten wachten op aanvaarding van het wetsvoorstel door de Eerste Kamer. Teneinde een tijdige nulmeting te kunnen realiseren zal die nulmeting en de monitoring in overleg met de daarbij betrokkenen zover mogelijk worden voorbereid.

C. Parameters en bronnen

Met de KNB is gesproken over de verdere uitwerking van de monitor en de relevante parameters. Die gesprekken zullen nog worden voortgezet, gericht op een verdere uitwerking van de mogelijke onderzoeksopties. Voor de parameters aan de hand waarvan de monitoring plaats kan vinden alsmede voor de daarbij in te schakelen informatiebronnen moge ik verwijzen naar het overzicht in de bijlage bij deze brief. Het overzicht, waarin suggesties van de KNB zijn verwerkt, is slechts bedoeld om op hoofdlijnen inzicht te bieden in de mogelijk te raadplegen bronnen. De KNB deelt de mening dat de monitorcommissie ten behoeve van de nulmeting en het kunnen volgen van het verdere verloop van het proces voldoende bronnen ter beschikking staan, maar wacht vanzelfsprekend de verdere uitwerking daarvan eerst af. De monitorcommissie bepaalt evenwel uiteindelijk zelf op welke wijze zij de monitor vorm geeft. De uitvoerbaarheid van de monitoring aan de hand van het overzicht is voorts beoordeeld door onderzoekers van het WODC. Zij menen dat dit overzicht de commissie voldoende basis zal bieden voor het opzetten van de monitor.

Ik hoop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

De Staatssecretaris van Justitie,
M. J. Cohen

**MONITORING OVERGANGSPERIODE NOTARIAAT
- parameters en bronnen -**

Ten behoeve van de rapportage van de monitorcommissie kunnen gegevens worden vergaard van de hieronder aangegeven onderdelen. Deze opgave is indicatief. De monitorcommissie bepaalt of/hoe en in welke mate informatie in de monitoring wordt betrokken. In het belang van een goede beoordeling van de effecten op de drie genoemde (hoofd)aspecten toegankelijkheid, kwaliteit en continuïteit kan de commissie uiteraard verkiezen om van andere onderdelen gegevens te (doen) vergaren.

| Onderdeel | Parameter | Bronnen |
|--|---|---|
| Toegankelijkheid | | |
| 1. Gebruik van notariële diensten | mate van afname van diensten door diverse gebruikers | Marktonderzoek |
| 2. Akten (gebruik) | ontwikkeling in aantallen en typen | IRS CTR Kadaster* |
| 3. tarieven van notarissen (drempels) | hoogte tarieven over/ onderschrijding band-breedtes | BFT ECD onderzoek |
| 4. bereikbaarheid | aantal vestigingen spreiding aanbod pakket | KNB Almanak MvJ |
| 5. omvang aanbod | instroom beroepsopleiding aantal benoemingen aantal nieuwe vestigingen | SBN MvJ |
| 6. verzoeken rechtsbijstandstarieft | aantal verzoeken | KvT |
| 7. dienstweigering | aantal/aard klachten | KvT |
| 8. socialecharitatieve wzheden/ gratis halfuur | omvang | KNB |
| 9. verschuiving werk naar kantonrechter | aantal verklaringen van erfrecht | KTG |
| Kwaliteit | | |
| 1. klachten | aantal/aard klachten | consumentenorganisaties KNB onderzoek |
| 2. tevredenheid cliënten | mate van tevredenheid imago | onderzoek |
| 3. professionele kwaliteit | mate van deskundigheid | CTR IRS |
| * tuchtrecht | onpartijdigheid | Kadaster* |
| * juridische toets akten | onafhankelijkheid | onderzoek |
| * claims verzekeraars | | |
| * jurisprudentie civiel recht | | |
| 4. preventieve rol notaris | aantal rechtszaken inzake grensgeschil zwaarigheidsprocedures, boedels met onroerend goed | Rb Ktg |

| Onderdeel | Parameter | Bronnen |
|--------------------------------|--|-----------------------|
| Continuïteit | | |
| 1. financiële positie kantoren | mate van economische gezondheid, faillissementen | BFT KNB (KVS) |
| 2. vestigingen | aantal, spreiding | KNB Almanak MvJ |

Afkortingen

IRS: Inspectie voor de Registratie en de Successie

CTR: Centraal Testamenten Register

BFT: Bureau Financieel Toezicht

ECD: Economische Controle Dienst

SBN: Stichting Beroepsopleiding notariaat

KNB: Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

KVS: Kostprijvolgsysteem KNB

KvT: Kamers van Toezicht

Rb : Arrondissementsrechtbank

Ktg: Kantongerecht

MvJ: Ministerie van Justitie

* Kadaster

Het Kadaster kan door middel van verschillende controles bijdragen aan de monitoring. Kort aangeduid kan het gaan om:

- opnames en wijzigingen register (groenstrookjes);
- rectificatieverzoeken
- verhouding inzages Kadaster tot transacties
- doel/gebruik onderhandse bijhoudingsverklaringen
- naamcontroles