

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. 35

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 3 mei 1999

Op 3 maart jongstleden voerde ik samen met de minister van Economische Zaken overleg met de Vaste Kamercommissies voor Justitie en voor Economische Zaken over de regeling van de overgang van het stelsel van vaste tarieven naar een stelsel van vrije tarieven voor notariële diensten in de onroerendgoedpraktijk.

Tijdens dit overleg heb ik toegezegd de Kamer tijdig te informeren over de inhoud van de betreffende overgangsregeling. Voorts heb ik toegezegd om de Voorlopige commissie monitoring notariaat te verzoeken nadere informatie te verschaffen omtrent de opzet van de monitoring van de genoemde overgangsperiode.

Ter uitvoering van deze toezeggingen zend ik u mede namens de minister van Economische zaken bijgaand:¹

1. Het concept van de ministeriële regeling op grond van artikel 127 tweede en derde lid van de Wet op het notarisambt (kst. 23 706) met bijlage, de «Tijdelijke regeling notariële tarieven onroerendgoedpraktijk 1999». In de bijlage worden onder meer de maximum- en de minimumtarieven vermeld die het eerste jaar van de overgangsperiode van kracht zullen zijn.
2. Een brief van de voorzitter van de Voorlopige commissie monitoring notariaat met nadere informatie omtrent de opzet van de monitoring. De brief bevat een uiteenzetting over de informatievoorziening zoals de monitorcommissie is overeengekomen met het onderzoeksbureau EIM. Voorts verzoekt de monitorcommissie mij te overwegen om de wet in plaats van 1 juli 1999 op een latere datum – 1 oktober 1999 – in werking te doen treden in verband met de monitoring.

De onderwerpen waarop beide stukken betrekking hebben en de wijze van totstandkoming licht ik hieronder achtereenvolgens nader toe. Ook ga ik in op het tijdstip van inwerkingtreding van de wet.

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

De tijdelijke regeling notariële tarieven onroerendgoedpraktijk 1999 (bandbreedtebeleid)

Zoals bekend is in de nieuwe Wet op het notarisambt geen wettelijke regeling voor de notariële tarieven in de onroerendgoedpraktijk opgenomen. Deze tarieven zullen, behoudens de mogelijke toepassing van artikel 54, na een overgangperiode van drie jaar geheel worden vrijgelaten.

De door de vereniging Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) op grond van haar statuten vastgestelde tarieven (hierna te noemen: KNB-tarieven) zullen in die periode worden afgebouwd. Daarbij zal een geleidelijke overgang naar vrije tariefsvorming worden bewerkstelligd (artikel 127, tweede en derde lid). Een afbouwregeling voor de andere onderdelen van de notariële praktijk is niet nodig. Voor de familiepraktijk gelden, behoudens voor personen die aan de heffing van vermogensbelasting zijn onderworpen, maximumtarieven waarvan de hoogte op grond van artikel 56 van de wet bij ministeriële regeling wordt bepaald. De tarieven in de vennootschapspraktijk en voor diverse andere akten, zoals bijvoorbeeld de akte van schenking en notariële processen-verbaal van vergadering, zijn feitelijk al vrijgelaten.

In de ministeriële regeling worden de notariële onroerendgoedtarieven voor het eerste jaar van de overgangperiode vastgesteld. Overeenkomstig artikel 127 derde lid van de nieuwe Notariswet is de basis voor de bandbreedteregeling het huidige tarievenreglement van de KNB. De daarin opgenomen tarieven zijn vervangen door een stelsel van minimum- en maximumtarieven, waarbinnen de notaris zijn honorarium vrijelijk bepaalt. De «bandbreedtes», zijnde het verschil tussen het minimum- en het maximumtarief, zullen de komende drie jaren zodanig worden verruimd dat enerzijds naar een reële prijsconcurrentie wordt toegewerkt en anderzijds schokeffecten in de markt worden voorkomen.

Aanvankelijk had ik mij in navolging van de vorige bewindslieden in het kader van een geleidelijke afbouw van tarieven voorstander betoond van een gelijke bandbreedte voor alle in aanmerking komende tarieven van 20% onder en 20% boven de huidige KNB-tarieven. Zoals ik eerder – in mijn brief aan de Eerste en Tweede Kamer van 19 november 1998 – uiteenzette, heb ik mij na overleg met de KNB bereid verklaard om bij het vaststellen van de bedoelde minimum- en maximumtarieven rekening te houden met het gegeven dat op dit moment – in het geldende stelsel van vaste tarieven – de resultaten in de onroerendgoedpraktijk per akte aanmerkelijke verschillen kunnen vertonen. Dit is het gevolg van het feit dat het KNB-tarief in beginsel niet is gebaseerd op de kostprijs van de akte, maar op het belang van de transactie.

In de concept-regeling worden daarom met betrekking tot de onroerendgoedpraktijk vier categorieën akten onderscheiden. Deze categorieën, achtereenvolgens akten met een onderliggend financieel belang van de zaak, zijn:

- tot f 350 000,- In deze categorie geldt een maximum van 20% boven respectievelijk een minimum van 10% onder het bestaande KNB-tarief, met dien verstande dat de bandbreedte geleidelijk toeneemt van 10% bij een financieel belang van f 150 000,- tot 20% bij een financieel belang van f 350 000,-¹;
- van f 350 000,- tot f 1 miljoen. Het maximumtarief ligt 20% boven respectievelijk 20% onder het bestaande KNB-tarief, met uitzondering van het maximum bij een financieel belang boven de f 950 000,- dat geleidelijk daalt van 20% naar 10%²;
- van f 1 miljoen tot f 40 miljoen. Het maximumtarief ligt 10% boven respectievelijk 20% onder het bestaande KNB-tarief,;

¹ Met deze geleidelijke aanpassing wordt beoogd een aansluiting te realiseren met de andere bandbreedtes in de volgende categorie.

² Idem voetnoot 1.

- boven de f 40 miljoen. In de vierde categorie geldt een minimumtarief dat is bepaald op basis van een vast financieel belang van f 40 miljoen volgens het KNB-tarief verminderd met 20% van dat tarief.

Voor zover de hoogte van bestaande KNB-tarieven afhankelijk is gesteld van een ander tarief gelden dezelfde procentuele bandbreedtes. Dat betekent ingeld uitgedrukt- dat de bandbreedtes volgens dit voorbeeld voor die tarieven proportioneel (naar rato groter of kleiner) zijn ten opzichte van het transporttarief. Als voorbeeld kan dienen het hypotheektarief dat 2/3 bedraagt van het transporttarief.

Met de aldus vormgegeven differentiatie meen ik in belangrijke mate tegemoet te zijn gekomen aan de wensen van de KNB om bij het bepalen van de bandbreedtes rekening te houden met de bestaande winst- en verliesmarges.

Met een aantal additionele voorstellen van de KNB kon ik mij niet verenigen. Dit betrof:

- a. tarieven bij kleine belangen: thans wordt bij transporten in het algemeen een minimumtarief van f 700,- gehanteerd. Indien echter het belang kleiner is dan f 1 000,- en als er sprake is van groenstrookjes en dergelijke geldt een tarief van f 350,-. Deze uitzondering op de hoofdregel wil de KNB laten vervallen;
- b. in het verlengde daarvan verhoging van het minimumtarief per kavel van f 500,- naar f 700,- in geval van bouwcomplexen en projecten met een totale tariefgrondslag van meer dan f 4 mln.;
- c. afschaffing van de bijzondere tarieven (1/2 of 2/3 van het gewone transporttarief) voor aankopen (soms onder voorwaarden) door gemeenten, de staat en provincies alsmede de tarieven voor de aankoop van woningwetwoningen, ziekenhuizen en scholen. Deze tarieven hebben een historische achtergrond en hangen niet of in beperkte mate samen met verschillen in kostprijs ten opzichte van reguliere transporten.

De KNB, althans zo meen ik dat te mogen samenvatten, meent dat deze, naar haar oordeel te lage, tarieven en de bijzondere tarieven die geen relatie hebben met de kostprijs niet passen bij de opzet van de overgangsregeling. Ik ga er vanuit dat de KNB dit standpunt nog nader aan u zal toelichten.

Hoewel ik met de KNB van mening ben dat bij kleinere belangen de kostprijs eerder aan de bovenkant dan aan de onderkant van de bandbreedte zal liggen, meen ik dat het de taak van de notaris zelf is hier – binnen de in de komende jaren te verruimen bandbreedtes – verantwoord mee om te gaan. De kortingen en minimumtarieven zullen – evenals de vaste tarieven – door de toepassing van de bandbreedtes geleidelijk moeten plaatsmaken voor vrije tariefsvorming.

Monitoring

De bijgaande brief van de voorzitter van de Voorlopige commissie monitoring notariaat biedt mij – en naar ik hoop ook de Kamer – in voldoende mate inzicht in opzet van de informatievoorziening ten behoeve van de monitoring. Ik meen dat de uitbreiding van de monitoring met de met het EIM overeengekomen kantorenonderzoek hierop een belangrijke aanvulling is.

Van de gebleken belemmeringen voor het monitoren van de preventieve rol van de notaris heb ik goede nota genomen. Ik ga ervan uit dat de monitorcommissie in overleg met de Kamers van Toezicht zal kunnen komen tot een signaleringssysteem waardoor dit probleem deels kan worden ondervangen. Het voorstel van de commissie om de preventieve rol van de notaris te onderzoeken na afloop van de overgangsperiode

neem ik in overweging. Een en ander wil ik mede laten afhangen van signalen die mij hierover in de toekomst bereiken.

Datum van inwerkingtreding van de wet

Voor de overgang van het stelsel van vaste tarieven naar een vrije tariefsvorming in het notariaat is – zo heb ik ook eerder benadrukt – een goede en zorgvuldige monitoring van groot belang. De jaarlijks uit te brengen rapporten van de monitorcommissie zullen een basis moeten vormen voor (wijziging in) de tariefstelling gedurende de overgangspe-riode. Ook zal de Kamer gelegenheid moeten krijgen om van de rapporten kennis te nemen en om eventueel op de daarop volgende voorgenomen aanpassingen van de bandbreedtes in de tariefstelling te reageren. Nu de monitorcommissie duidelijk aangeeft dat met een uitstel van drie maanden een betere kwaliteit van monitoring kan worden bereikt, ben ik van mening dat de inwerkingtreding van de wet en de daarop gebaseerde ministeriële regeling op 1 oktober 1999 op grond daarvan gerechtvaardigd is. Om deze reden ben ik ook voornemens bovengenoemde ministeriële regeling op 1 augustus a.s. te publiceren.

Ten aanzien van het thans nog aanhangige verzoek van de KNB om ontheffing van het verbod op tariefstelling op grond van de WEM vertrouw ik erop dat ook de Nederlandse Mededingingsautoriteit het belang inziet van een kwalitatief zo goed mogelijke monitoring en dit element bij het tijdstip waarop hierover een beslissing wordt genomen zal betrekken.

De Staatssecretaris van Justitie,
M.J. Cohen