

Vergaderjaar 2000–2001

**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. 43**

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN JUSTITIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 september 2001

Bij brief van 26 juli jongstleden ontving u de rapportage van de Commissie monitoring notariaat. De Commissie beschrijft daarin haar bevindingen van het tweede jaar van monitoring van de overgangperiode van drie jaar na de inwerkingtreding van de Wet op het notarisambt (1 oktober 1999) waarin de tarieven van het notariaat stapsgewijs worden vrijgelaten.

Overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken tussen de regering en de Staten-Generaal in het kader van de overgangsregeling van de wet zend ik u mede namens de minister van Economische Zaken bijgaand – in vervolg op de rapportage van de Commissie monitoring notariaat – de door ons voorgenomen Tijdelijke Regeling notariële tarieven onroerendgoedpraktijk 2001.<sup>1</sup>

In deze regeling is uitgewerkt de – op grond van de bevindingen uit de monitoring – voorgenomen verruiming van de bandbreedtes voor de tariefstelling in de onroerendgoedpraktijk in het komend jaar. Hieronder ga ik nader in op de bevindingen van de Commissie monitoring notariaat. Voorts licht ik nader toe tot welke voornemens tot aanpassing van de tarieven de bevindingen van de Commissie mij hebben geleid.

**Rapportage Commissie monitoring 2000/2001**

De rapportage van de Commissie monitoring notariaat – mede gebaseerd op onderzoek van kantoorgegevens door het bureau EIM – geeft een gemengd beeld van de ontwikkelingen in het notariaat in het tweede jaar van de overgangperiode. De Commissie beoordeelt de aandachtspunten doeltreffendheid van de bedrijfsvoering, continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening overwegend positief, maar de toegankelijkheid en de ontwikkeling van de tarieven geven aanleiding tot enkele kritische opmerkingen. Al met al dus niet over de hele linie een positief beeld. Dit kan aan de hand van de analyse van de commissie als volgt nader toegelicht worden.

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Uit bedrijfseconomisch perspectief overheerst een positief beeld. Hoewel de conjunctuur minder gunstig is geweest dan in het eerste jaar en het aantal akten is teruggelopen, is de economische positie van de kantoren in het algemeen gezond te noemen. De omzetten van de panelkantoren blijken ten opzichte van het topjaar 1999 gemiddeld zelfs nog met 1% te zijn gestegen. Evenmin als na het eerste jaar zijn er signalen dat de kwaliteit en de continuïteit van de notariële dienstverlening onder druk staan door de introductie van marktwerking. Integendeel, de Commissie concludeert dat er van de geïntroduceerde concurrentie positieve prikkels lijken uit te gaan wat betreft bedrijfsvoering, kwaliteit en productontwikkeling. Kantoren sluiten zich veelvuldig aan bij netwerken (Netwerk Notarissen en Formaat notarissen). De hierbij aangesloten kantoren, maar ook een groot deel van de zelfstandige, zijn actief om de bedrijfsvoering en de kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren. Door cliënten wordt het niveau van de dienstverlening onveranderd als hoogstaand gekwalificeerd. In vergelijking met de eerste verslagperiode heeft de Commissie nader onderzoek gedaan naar de professionele kwaliteit van de notariële dienstverlening. Daarbij is de aandacht gericht op de aanwezigheid van kwaliteitszorgsystemen op de kantoren. Met het opzetten hiervan gaf 40% aan bezig te zijn, terwijl 13% aangaf al over een zodanig systeem te beschikken. De Commissie kondigt aan komend najaar ook extra aandacht te zullen besteden aan de integriteitsaspecten van de professionele kwaliteit, derhalve aan elementen als onafhankelijkheid, onpartijdigheid en betrouwbaarheid.

Teleurstellend is dat de tarieven – waarnaar het onderzoek enigszins is uitgebreid – bij een groot deel van de notarissen gemiddeld genomen gestegen zijn. Wel valt een grotere verscheidenheid in tarieven te bespeuren. De Commissie stelt vast dat er weliswaar een verdere tariefdifferentiatie is ontstaan, maar heeft de indruk dat slechts een beperkt deel van de consumenten daarvan profiteert. De tariefsverlagingen doen zich immers met name aan de bovenkant van de onroerendgoedmarkt voor, terwijl de tarieven rond de gemiddelde verkoopprijs van een woning gemiddeld zijn gestegen. Niet alleen is dit een stijging ten opzichte van de gemiddelde tarieven in het eerste jaar na inwerkingtreding van de wet, maar soms ook ten opzichte van de oude KNB-tarieven.

De Commissie constateert verdergaande, forse stijgingen van de tarieven in de familiepraktijk en voor kleine onroerendgoedtransacties (groenstrookjes). In de familiepraktijk is tegelijkertijd het aantal akten flink gedaald. Een oorzakelijk verband met de tariefstijging acht de Commissie echter moeilijk aan te tonen vanwege exogene factoren (nieuw belastingstelsel en aanstaand nieuw erfrecht). De Commissie is er bezorgd over dat uit de onderzoeksgegevens blijkt dat de gemiddelde tarieven voor sommige handelingen thans boven het maximumtarief voor minder draagkrachtigen is komen te liggen. In haar eerste rapportage heeft de Commissie vastgesteld dat de tariefregeling voor minder draagkrachtigen weinig bekendheid geniet en ook thans heeft de commissie nog niet de indruk dat de doelgroep in voldoende mate wordt bereikt. Dit leidt tot de vrees dat bij verdere prijsstijgingen de kosten voor delen van de bevolking een beletsel gaan vormen en de toegankelijkheid in het gedrang komt. De Commissie is er daarenboven op voorhand niet van overtuigd dat de tariefstijgingen in de familiepraktijk het gevolg zijn van een betere doorberekening van de kostprijs. Daartoe ontbreken concrete aanwijzingen. Er zijn integendeel juist tussen de kantoren grote verschillen in de tarieven die niet goed kunnen worden verklaard. Dat wijst er volgens de Commissie eerder op dat de gehanteerde tarieven nog geen directe relatie met de kostprijs hebben.

De Commissie wijst ten aanzien van de toetreding op de volgende ontwikkelingen. Hoewel de notarisdichtheid in de afgelopen twee jaar is toegenomen, hebben de vrijere vestigingsmogelijkheden nauwelijks tot een toename van nieuwe zelfstandige notariskantoren geleid. De benoeming van nieuwe notarissen op bestaande kantoren in combinatie met een toenemende concentratie hiervan, leidt tot onvoldoende prikkels voor tariefconcurrentie. De Commissie vindt het opmerkelijk dat zo weinig kandidaat-notarissen ervoor kiezen een eigen kantoor te beginnen. Belemmerend zijn mogelijk de hoge toetredingsdrempels: te hoge benoemingsvereisten, de ondernemingsplanprocedure en de dreiging van juridische procedures van zittende – zich tegen de komst van concurrenten verzetende – notarissen.

De Commissie doet een aantal aanbevelingen:

- 1) het wegnemen van barrières voor het ontstaan van zelfstandige kantoren (versoepeling benoemingsvereisten en vervanging van de ondernemingsplanprocedure door verscherpt toezicht in de startfase);
  - 2) het waarborgen dat de Regeling notariële tarieven familiepraktijk minder draagkrachtigen daadwerkelijk onder de aandacht van de consument en het notariaat wordt gebracht;
  - 3) aan de consumentenorganisaties om de consumenten te stimuleren actiever op zoek te gaan naar notarissen met gunstige tarieven.
- Ik moge verwijzen naar pagina 3 van de rapportage van de commissie.

### **Overleg met de KNB**

Over de uitkomsten van het verslag van de monitorcommissie heb ik overleg gevoerd met de KNB. Daarbij zijn ook gegevens betrokken uit het kostprijsonderzoek dat in opdracht van de KNB is uitgevoerd onder kantoren die gedurende het hele jaar 2000 volgens een uniform systeem (KPVS) integraal hebben tijdgeschreven. De KNB heeft aandacht gevraagd voor de relatie tussen de tariefontwikkeling en de uit het onderzoek gebleken kostprijzen. Zij wijst erop dat blijkt dat een meer kostprijsgerelateerde tariefstelling veel notarissen noopt de tarieven van een aantal akten – met name in de familiepraktijk – te verhogen. Dit onderzoek wijst naar het oordeel van de KNB uit dat juist in de familiepraktijk, ondanks de gestegen tarieven, nog steeds onder de kostprijs getarifeerd wordt zodat op deze akten nog steeds verlies wordt geleden. De KNB wil daarnaast de conclusie uit het onderzoek van de monitorcommissie dat een aantal tarieven in de familiepraktijk de maximumtarieven voor minderdraagkrachtigen zouden overschrijden, corrigeren. Zij heeft erop gewezen dat het maximumtarief het zuivere honorarium van de notaris betreft en dat in de in het rapport van de commissie weergegeven tarieven, waarmee werd vergeleken, tevens de in rekening gebrachte verschotten en de BTW opgenomen zijn. Het zuivere honorarium ligt in die gevallen lager dan de maximumtarieven in de familiepraktijk. Voorts zou naar de mening van de KNB onderzocht moeten worden in hoeverre minderdraagkrachtigen van deze diensten gebruik willen maken alvorens geconcludeerd wordt dat er van een probleem sprake is.

In het overleg is stilgestaan bij het feit dat de administratieverordening van de KNB – waarin tijdschrijven per opdracht verplicht is gesteld – thans nog maar een half jaar van kracht is, zodat ermee rekening dient te worden gehouden dat tijd nodig is voordat tijdschrijven daadwerkelijk effecten sorteert op de bedrijfsvoering van de kantoren. Ik ben ook van mening dat tijdschrijven een voorwaarde is om tot goede – en waar nodig en mogelijk scherpere – kostprijzen te komen die kunnen leiden tot lagere tarieven. Een spoedige uitvoering van de administratieverordening in alle kantoren is daarom van groot belang.

Voorts heeft de KNB er op gewezen dat telkens de aangetroffen gemiddelden worden aangehaald, maar dat – zoals de monitorcommissie zelf ook stelt – een vertekend en onjuist beeld verkregen zou worden als alleen naar het gemiddelde wordt gekeken. Er blijken grote verschillen per kantoor en zelfs per akte. Dit zelfde geldt voor omzet- en kostprijsgegevens.

In reactie op de aanbevelingen van de monitorcommissie, gericht op versterking van marktwerking en concurrentie in het algemeen, heeft de KNB erop gewezen dat – zoals eerder tijdens de behandeling van de Wet in het parlement is opgemerkt – de tijd die nodig is om het effect te zien van de veranderingen die door de nieuwe Wet op het notarisambt in gang zijn gezet langer kan zijn dan de duur van de overgangsperiode van drie jaar. De KNB is daarom van mening dat voorzichtigheid is geboden bij het trekken van conclusies op basis van de tarieven andere ontwikkelingen in de afgelopen periode.

### **Conclusies**

De monitoring van het tweede jaar van de overgangsperiode leidt mij tot de volgende conclusies.

- Met tevredenheid stel ik vast dat ten aanzien van de *kwaliteit* van de dienstverlening de positieve trend van de vorige verslagperiode zich voortzet. De aandacht voor innovatie houdt aan. Dit komt tot uiting zowel in kwaliteitsbeheersing (opzet van kwaliteitszorgsystemen) als in de ontwikkeling van nieuwe producten in het notariaat. Ook het onderzoek naar de waardering van de notariële dienstverlening door cliënten levert onverminderd een positief beeld op.
- Ten aanzien van de *continuïteit* van de dienstverlening kan worden geconstateerd dat het notariaat, hoewel de hoge aktenaantallen van 1999 niet meer gehaald zijn, bedrijfseconomisch nog steeds goed gaat. De gemiddelde omzet, zoals door het onderzoeksbureau EIM gemeten, is zelfs nog iets gestegen. De eerder verwachte omzetzijging in de onroerendgoedpraktijk lijkt gemiddeld genomen gecompenseerd te zijn door omzetzijgingen in de ondernemingspraktijk en de familiepraktijk. Omdat de omzetzijging in de onroerendgoedpraktijk zeer recent afgevlakt lijkt te zijn (de huizenprijzen en het aantal transacties stijgt weer ten opzichte van het eerste kwartaal van het vorig jaar), de winstgevendheid de gelegenheid heeft geboden reserves op te bouwen, en *know-how* aanwezig is om de kantoorvoering in het notariaat aan te passen, ga ik er van uit dat de meeste kantoren bedrijfseconomisch voldoende speelruimte hebben.
- Met betrekking tot de *toegankelijkheid* kan uit de monitorgegevens geconcludeerd worden dat de gunstige ontwikkeling naar meer openheid en klantvriendelijkheid in de notariële dienstverlening, die vorig jaar reeds geconstateerd werd, heeft doorgezet. Dit stemt tot tevredenheid. Anderzijds heeft de Commissie de vrees uitgesproken dat met name in de familiepraktijk de toegankelijkheid in het gedrang kan komen als daar de tarieven verder stijgen. Ik kom hier in het vervolg op terug.

Wat betreft de *tarieven* signaleer ik dat naast enkele positieve ook negatieve ontwikkelingen de aandacht trekken. Hoewel er verdere tariefdifferentiatie in de *onroerendgoedpraktijk* is ontstaan, is het duidelijk dat de effecten van (meer) marktwerking in het notariaat nog steeds niet over de hele linie het beoogde resultaat opleveren. Vorig jaar werd in dit kader de verwachting uitgesproken dat de cliënten al snel zouden kunnen profi-

teren van een toewerken naar een meer kostprijsgerelateerde tariefstelling in het notariaat en dat het gemiddelde van de tarieven zou gaan dalen. Wat betreft het tempo waarin het proces zich voltrekt is die verwachting te hooggespannen gebleken. In de evaluatie zal aandacht besteed worden aan de mogelijkheden dit proces te versnellen. De verdere stijging van de tarieven voor groenstrookjes is fors maar beweegt zich nog wel duidelijk onder het maximum-tarief.

De tarieven in de *familiepraktijk* zijn wederom gestegen. Vorig jaar noemde mijn ambtsvoorganger de stijgingen nog aanvaardbaar. Thans rijzen hierover bij mij twijfels. Gegeven de aanzienlijke teruggang in akte-aantallen is het in ieder geval opvallend dat de omzet gemiddeld zelfs nog iets is gestegen. De veronderstelling van de Commissie dat de gehanteerde tarieven nog geen directe relatie met de kostprijs zouden hebben, geeft mij aanleiding te overwegen of een eigen kostprijsonderzoek in de familiepraktijk noodzakelijk is. Hierbij zal ik nadrukkelijk meewegen dat het notariaat een zekere gewenningsperiode nodig heeft. In die periode dient evenwel de transparantie van de tariefstelling ook toe te nemen. Met het oog op kostprijsgerelateerde tarieven verdient naleving van de administratieverordening, zeker op het punt van het tijdschrijven, extra aandacht. Een goed inzicht in de gemaakte kosten en de mogelijkheden deze in de toekomst – waar mogelijk en verantwoord – terug te dringen vormt, naast versterking van de vrije mededinging, een basisvoorwaarde voor het vaststellen van een concurrerend en voor de consument aanvaardbaar tarief.

Daarnaast meen ik dat gevolg geven moet worden aan de aanbeveling van de Commissie te waarborgen dat de maximumtarieven voor minder draagkrachtigen ook daadwerkelijk onder de aandacht van die consumenten worden gebracht. De KNB heeft toegezegd een regeling te zullen voorbereiden die erin voorziet dat de cliënten die voor het wettelijke maximumtarief in aanmerking zouden kunnen komen, hierover door de notaris worden geïnformeerd. Ook heeft de KNB toegezegd aan de uitvoering van een kostprijsonderzoek in de familiepraktijk haar medewerking te zullen verlenen. Uiteraard kan daarbij ook de informatie die uit het KPVSBenchmarkonderzoek blijkt een belangrijke rol vervullen.

- De vrijere vestiging heeft tot een toename van het aantal notarissen geleid, met name op associatieve kantoren. De beschikbaarheid van een notaris op korte afstand is hierdoor in bepaalde regio's verbeterd. Uit een oogpunt van concurrentie is echter ongunstig dat slechts in zeer bescheiden mate sprake is van nieuwe zelfstandige vestigingen. Ik zal gevolg geven aan de aanbeveling van de commissie om – in overleg met de KNB – te bezien of en hoe beletselen voor het ontstaan van meer zelfstandige kantoren kunnen worden weggenomen. In het bijzonder zal ik aandacht besteden aan de voorstellen van de Commissie om de benoemingseisen te versoepelen en de verplichte ondernemingsplanprocedure te heroverwegen. Op voorstel van de KNB zal ik daarin betrekken een inventariserend onderzoek naar de opvattingen van kandidaat-notarissen omtrent de mogelijkheden van toekomstige zelfstandige vestiging.

Een toename van marktwerking in het notariaat kan er voor zorgen dat de tarieven – met inachtneming van de vereiste kwaliteit – de komende jaren aanvaardbaar blijven. Ik zie hier met de Commissie monitoring notariaat een voorname rol weggelegd voor de consumentenorganisaties om de consumenten te stimuleren op zoek te gaan naar gunstige tarieven.

Ondersteunend kan hierbij zijn een vergroting van de transparantie van de markt, onder meer door zodanige informatie aan consumenten dat deze snel een vergelijking kunnen maken. De ontwikkeling van een website,

waarvoor als gezamenlijk project door de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond initiatieven zijn genomen, lijkt hiertoe een geëigend middel. Waar nodig en mogelijk zal ik deze ontwikkeling bevorderen. Ook de KNB werkt hieraan – voorzover wettelijk mogelijk – mee. Niet alleen een beperkt deel van de consumenten zou het komend jaar moeten kunnen profiteren van de mogelijkheden van een lagere tariefstelling. Ik verwacht dat notarissen de tariefstelling hernieuwd tegen het licht zullen houden indien de consument hierop in toenemende mate aandringt.

### **Tijdelijke regeling notariële tarieven onroerendgoedpraktijk 2001**

De voor het notariaat bedrijfseconomisch en kwalitatief overwegend gunstige rapportage van de Commissie monitoring indiceert dat de bandbreedtes voor tariefstelling van notariële diensten verder kunnen worden verruimd. Het beeld van de tariefsontwikkeling geeft mij aanleiding om ten aanzien van de maximumtarieven een verruiming toe te staan, gelijk aan de verruiming van het vorig jaar. Ten aanzien van de minimumtarieven wordt de bandbreedte voor alle categorieën verruimd met 20%. Dit brengt mee dat – in vergelijking met het vorig jaar – voor de laagste categorie akten (tot f 350,000) meer ruimte is toegestaan dan het vorig jaar het geval was.

Het vorenstaande leidt tot de navolgende voorgenomen marges ten opzichte van de vroegere KNB-tarieven waarbinnen de notaris zijn tarief dient te bepalen (tussen haakjes de huidige marges):

Akten met een onderliggende waarde tot € 158 823 (f 350 000):  
marge naar boven 60% (40%), naar beneden 40% (20%), met dien verstande dat vanaf € 31 764 (f 70 000) tot € 158 823 (f 350 000) de marge geleidelijk oploopt naar 60%;

Akten met een onderliggende waarde tussen € 158,823 (f 350 000) en € 453 780 (f 1 miljoen):  
marge naar boven 40% (30 %), marge naar beneden 60% (40%);

Akten met een onderliggende waarde tussen € 453 780 (f 1 miljoen) en € 18 151 209 (f 40 miljoen):  
marge naar boven 30% (20%), marge naar beneden 60% (40%);

Akten met een onderliggende waarde vanaf € 18 151 209 (f 40 miljoen):  
marge naar beneden 60% (40%). Vanaf 1 oktober 1999 gold al geen marge naar boven meer.

De Tijdelijke regeling tarieven onroerendgoedpraktijk 2001 is voor het overige ingericht overeenkomstig de systematiek van de regeling van 2000.

Dit komt neer op een indeling in categorieën, elk met afzonderlijke minimum- en maximumtarieven en met voor de toepassing van de regeling noodzakelijke intervallen. Ik moge verwijzen naar de toelichting op en de bijlage bij de bijgaande conceptregeling.

Met het oog op inwerkingtreding op 1 oktober ben ik voornemens de Tijdelijke Regeling notariële tarieven onroerendgoedpraktijk medio september aanstaande te publiceren.

De Staatssecretaris van Justitie,  
N. A. Kalsbeek