

Vergaderjaar 1999–2000

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. 41

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 augustus 2000

Inleiding

Bij brief van 14 juli jongstleden ontving u de rapportage van de Commissie monitoring notariaat. De Commissie beschrijft daarin haar bevindingen van het eerste 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 2000**.¹

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 verruiming van de bandbreedtes de bevindingen van de Commissie mij hebben geleid.

Rapportage Commissie monitoring 1999/2000-07-27

De rapportage van de Commissie monitoring notariaat – mede gebaseerd op onderzoek van kantoorgegevens door het bureau EIM en op een door de Commissie georganiseerde hoorzitting – geeft een betrekkelijk gunstig beeld van het notariaat in het eerste jaar van de overgangperiode. Mede dankzij de gunstige conjunctuur zijn de bedrijfseconomische resultaten van de kantoren in het algemeen uitstekend. De monitor heeft geen signalen opgeleverd die er op zouden moeten wijzen dat de kwaliteit en de continuïteit van de notariële dienstverlening onder druk zijn komen te

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

staan door een toegenomen marktwerking. Een aantal gesignaleerde – voor de kantoren – minder gunstige ontwikkelingen (een lichte terugval van het aantal gepasseerde akten in de familiepraktijk en een recent ingezette sterke vermindering van het aantal hypotheekakten) vallen niet rechtstreeks in verband te brengen met de marktwerking en de tariefstelling in het notariaat. Hier lijken exogene factoren met name een rol te spelen (rapport p. 27 e.v.).

Wat betreft de tarieven stelt de Commissie vast dat er een zekere tarief-differentiatie is ontstaan. De gemiddelde tarieven voor onroerendgoed-transacties bewegen zich rond de oude tarieven.

Aandachtspunten zijn naar het oordeel van de Commissie de stijging van de tarieven voor akten in de familiepraktijk en die voor de kleine onroerendgoed-transacties (waaronder de «groenstrookjes»). De Commissie signaleert ook dat van de tarief-regeling voor minder-draagkrachtigen voor de familiepraktijk (het wettelijk maximumtarief) weinig gebruik gemaakt wordt.

Tenslotte vormt een aandachtspunt de concentratie van notariskantoren in bepaalde regio's van het land, hetgeen daar de keuzevrijheid van de client en concurrentie van notarissen kan belemmeren.

Overleg met KNB

Over de rapportage van de Commissie monitoring notariaat en de voorgenomen verruiming van bandbreedtes heb ik gesproken met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Bij dat gesprek zijn ook gegevens betrokken uit onderzoek dat in opdracht van de KNB is uitgevoerd. Dit onderzoek bleek de conclusies van de Commissie deels te bevestigen en deels aan te vullen. De KNB kon zich in algemene zin verenigen met het door de monitorcommissie geschetste beeld. Zij zal zich nog beraden op mogelijkheden meer bekendheid te geven aan de regeling voor minder-draagkrachtigen. De KNB wees er – ter mogelijke verklaring van het geringe gebruik van deze regeling – op dat de toegepaste tarieven in de regel blijven beneden het voor minderdraagkrachtigen vastgestelde wettelijke maximum.

Conclusies naar aanleiding van de monitoring en het overleg met de KNB

De monitoring van het eerste jaar van de overgangperiode leidt mij tot de volgende conclusies.

- Met tevredenheid stel ik vast dat ten aanzien van de *kwaliteit* van de dienstverlening een ontwikkeling kan worden gesignaleerd gericht op meer aandacht voor innovatie en op nieuwe producten in het notariaat. Ook het onderzoek naar de waardering van de notariële dienstverlening door de cliënten levert een positief beeld op. Er zijn thans evenmin signalen van een – door cliënten minder goed te beoordelen – achterblijvende professionele kwaliteit. Ik neem er daarbij nota van dat de Commissie zal onderzoeken langs welke weg enigszins betrouwbare informatie kan worden verkregen over de ontwikkeling van dit aspect van de kwaliteit. Bij voorkeur zou daarvoor aansluiting gevonden moeten kunnen worden bij de kwaliteitsinstrumenten die de KNB ontwikkelt. Ik hecht er aan dat ook de professionele kwaliteit van het notariaat beter meetbaar wordt.
- Ten aanzien van de *continuïteit* van de dienstverlening kan worden vastgesteld dat het notariaat, met name dankzij hoge omzetten in 1999, bedrijfseconomisch goed gaat. Hoewel er tekenen zijn dat het aantal akten in de onroerendgoedpraktijk zal afnemen en mogelijk

rekening gehouden moet worden met een omzetsdaling (daling hypotheekakten, mogelijke rentestijging), ga ik ervan uit dat er voldoende flexibiliteit en know how aanwezig is en voldoende reserves zijn opgebouwd om de kantoorvoering waar nodig tijdig aan te passen.

- Met betrekking tot de *toegankelijkheid* signaleer ik op basis van de monitorgegevens enerzijds een toenemende openheid en klantvriendelijkheid in de notariële dienstverlening. Die ontwikkeling juich ik uiteraard toe. Anderzijds blijft – wellicht mede door een tendens naar concentratie – de instroom van beroepsgenoten op zelfstandige vestigingen nog enigszins achter. Een zekere concentratie acht ik op voorhand niet ongunstig. Een groter kantoor is mogelijk beter in staat de kwaliteit en de continuïteit van de dienstverlening beter te waarborgen. Een te grote concentratie kan evenwel leiden tot de door de Commissie geconstateerde minder gunstige effecten. Ik zal – in overleg met de KNB – onderzoeken wat de oorzaken zijn van het geringe aantal nieuwe solitaire vestigingen en op welke wijze deze instroom, mede rekening houdend met de actuele marktontwikkeling – kan worden bevorderd. Daarbij zal ik ook de suggesties van de monitorcommissie betrekken;
- Wat betreft de *tarieven* signaleer ik geen verrassende ontwikkelingen. Dat zich al zo kort na inwerkingtreding van de wet een betrekkelijk substantiële tariefdifferentiatie voordoet is evenwel opmerkelijk. Wat betreft het gemiddeld niveau werd algemeen verwacht dat als gevolg van de vrijere tarieven bepaalde aktes in de familiepraktijk duurder zouden worden. Bij de aktes die de Commissie in beeld heeft gebracht blijkt dat ook het geval te zijn. In de onroerend goedpraktijk werd daarentegen een verlaging verwacht, althans daar waar sprake is van onroerende goederen vanaf een bepaalde onderliggende waarde (f 350 000,-). Voor zover de Commissie zich daarvan een beeld kon vormen is van een reële daling van tarieven nog niet gebleken. Het uitblijven van een verlaging valt vermoedelijk deels toe te rekenen aan de gunstige conjunctuur in 1999. Voor notarissen bestond nauwelijks een prikkel tot tariefsverlaging. Toch meen ik dat de cliënten het komend jaar al meer zouden moeten kunnen profiteren van de voorzienere kostprijsgerelateerde tariefstelling in het notariaat. Ik meen dan ook dat het gemiddelde van deze tarieven het komend jaar lager kan uitvallen dan in het afgelopen jaar het geval was. De stijging van de tarieven voor groenstrookjes is een apart punt van aandacht. Van deze tarieven stond op voorhand vast dat deze zouden stijgen. Bij de (aanzienlijke) stijging merk ik op dat de geconstateerde verhoging mogelijk mede het resultaat is van een onduidelijkheid in de vraagstelling van dit deel van het onderzoek. Een oorzakelijk verband tussen de stijging van de tarieven en de daling van dit type transacties kon niet worden vastgesteld. De daling past op zichzelf in de trend die zich al enige jaren geleden heeft ingezet. Afhankelijk van de uitkomsten van de monitoring in het komend jaar zal ik bezien of er aanleiding is om op dit punt actie te ondernemen. De stijging van de tarieven in de *familiepraktijk* is, voor zover deze gevolgd kon worden, fors. De zorg van de Commissie over die stijging deel ik en staat ook in contrast met de uitgebleven daling van het gemiddelde niveau in de onroerend goed praktijk. Het gemiddeld niveau dat na deze stijging is bereikt acht ik als zodanig nog niet zorgwekkend. Ik ga er vooralsnog vanuit dat meer marktwerking ervoor zal zorgen dat de tarieven in de familiepraktijk ook in de komende jaren aanvaardbaar blijven.

Tijdelijke regeling onroerendgoedpraktijk notariële tarieven 2000

De voor het notariaat overwegend gunstige rapportage van de Commissie monitoring indiceert dat de bandbreedtes voor tariefstelling van notariële diensten verder kunnen worden verruimd. Wel meen ik – zoals ik aangaf – dat de cliënt in de onroerendgoedpraktijk het komend jaar al meer zou moeten kunnen profiteren van de mogelijkheden van een gemiddeld lagere tariefstelling. Ik verwacht dat dit ook mogelijk is omdat notarissen inmiddels beter in staat zullen zijn om te komen tot (meer) kostprijs-gerelateerde tarieven in dit praktijkonderdeel. Daarom neem ik mij voor de band-breedtes te verruimen, op een wijze die enerzijds rekening blijft houden met verschillen in marges bij verschillende aktes in de onroerend-goed praktijk (met name gericht op de overdrachten beneden de f 350 000,-) en anderzijds, voor de overige categorieën, een grotere ruimte toelaat voor verlaging dan voor verhoging van de tarieven.

Het vorenstaande leidt tot de navolgende voorgenomen verruiming van de marges waarbinnen de notaris zijn tarief dient te bepalen (tussen haakjes de huidige marges):

Akten met een onderliggende waarde tot f 350 000,-:
Marge naar boven 40% (20%), naar beneden 20% (10%);

Akten met een onderliggende waarde tussen f 350 000,- en f 1 mln:
Marge naar boven 30% (20%), naar beneden 40% (20%);

Akten met een onderliggende waarde tussen f 1 mln en f 40 mln:
Marge naar boven 20% (10%), naar beneden 40% (20%);

Akten met een onderliggende waarde vanaf f 40 mln:
Marge naar beneden 40% (20%). In 1999 was eveneens geen marge naar boven gesteld.

De Tijdelijke regeling tarieven onroerendgoedpraktijk 2000 is voor het overige ingericht overeenkomstig de systematiek van de regeling van 1999.

Dit komt neer op een indeling in categorieën, elk met afzonderlijke bandbreedtes en met voor de toepassing van de regeling noodzakelijke intervallen.

Ik moge voor het overige verwijzen naar de toelichting op en op 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,
M. J. Cohen