

Vergaderjaar 2011–2012

33 000 VI

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Veiligheid en Justitie (VI) voor het jaar 2012

Nr. 111

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VEILIGHEID EN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juli 2012

Naar aanleiding van onderzoek door de Vereniging Eigen Huis inzake de notarisrekening bij executieveilingen werd in de uitzending van Nieuwsuur van 4 juni jl. aandacht besteed aan de hoogte van de notarisrekening. Er zou sprake zijn van onredelijk hoge rekeningen en het meerdere malen in rekening brengen van kosten, bijvoorbeeld voor de zaalhuur. Naar aanleiding van genoemde uitzending zijn door het lid Van der Steur (VVD), en het lid Gesthuizen (SP) waar het de rol van de banken betreft in dit kader, mondelinge kamervragen gesteld aan de Minister van Veiligheid en Justitie (Handelingen II 2011/12, nr. 91, item 3, blz. 6–7). De Minister heeft bij de beantwoording aangegeven het in rekening brengen van onredelijke kosten door de notaris ontoelaatbaar te achten, maar kon niet de conclusie trekken dat daarvan ook daadwerkelijk sprake was. Voor een gefundeerd oordeel daaromtrent was meer informatie nodig. Voorts gaf de minister aan transparantie in de notariskosten vanzelfsprekend te vinden. De Minister heeft uw Kamer toegezegd onderzoek te zullen doen naar de feiten door het voeren van gesprekken met de meest betrokken partijen bij de executieveiling. In deze brief deel ik mijn bevindingen omtrent de notarisrekeningen bij executieveilingen met u.

Onderzoek

Om binnen een kort tijdsbestek een zo compleet mogelijk beeld te krijgen heb ik met de volgende instanties gesprekken gevoerd: de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), Vereniging Eigen Huis (VEH), Stichting Waarborgfonds Eigen Woning / Nationale Hypotheek Garantie (WEW / NHG), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), De Federatie van Regioveilingen, Regioveiling Gelderland, het Venduehuis Den Haag en een paar (veiling)notarissen. Van een aantal van bovengenoemde instanties en van de stichting Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV) heb ik schriftelijke inbreng en/of documentatie mogen ontvangen. Ik merk hierbij op dat mijn onderzoek zich richt op de notarisrekening en dus niet

een allesomvattend onderzoek omtrent de gang van zaken bij executieveilingen behelst. Naar aanleiding van de vraag van mw. Van Gesthuizen is de rol van de banken in dit verband bij dit onderzoek betrokken.

De notarisrekening

De rekening van de notaris bestaat uit vele posten, afhankelijk van de (feitelijke) situatie. De notariële rekening bevat niet alleen de direct aan de veiling toe te rekenen kosten, maar bijvoorbeeld ook de kosten van het traject voorafgaand aan de veiling, de kosten van derden en op het pand rustende lasten.

Gezien de veelheid aan mogelijke posten op de notariële rekening, waarbinnen soms ook weer aanzienlijke verschillen kunnen bestaan, loopt de hoogte daarvan uiteen. De (posten op de) nota's wijken onderling af en verschillen zijn bij eerste beschouwing vaak moeilijk te verklaren. De kostenposten zijn voor niet deskundige betrokkenen moeilijk op waarde te schatten.

In verband met de (beperkte) reikwijdte van dit onderzoek worden hieronder alleen de posten honorarium notaris en kosten van de veilingorganisatie nader belicht.

– Honorarium notaris

Het honorarium van de notaris wordt overeengekomen tussen de opdrachtgever en de notaris. Opdrachtgever in een (gedwongen) veilingproces is doorgaans de hypotheccair financier (bank). In zowel zijn eigen belang als dat van zijn klant (de debiteur) en in het verlengde van de zorgvuldigheid die de bank in de relatie met zijn klant in acht dient te nemen, ligt het in de rede dat de bank scherp met het notariaat onderhandelt over de prijs van de gevraagde dienstverlening. Of dat in de praktijk ook daadwerkelijk gebeurt, heb ik onvoldoende kunnen vaststellen. Banken en het notariaat geven aan dat hiervan wel degelijk sprake is; anderen betwijfelen dat.

De overeengekomen honoraria (vaak een vast bedrag per pand, soms een percentage) tussen de verschillende banken en notarissen verschillen nogal. Uit de gesprekken en ter inzage overlegde documenten is mij gebleken dat de werkzaamheden die de notaris – met name in het voortraject – verricht sterk uiteen kunnen lopen. Het is vaak maatwerk. De hoeveelheid werk van de notaris en zijn medewerkers is bijvoorbeeld afhankelijk van het door de bank verrichte voorwerk en de medewerking van de bank/debiteur bij de gedwongen verkoop (eventueel onderhands voorafgaand aan de veiling). De door de notaris te verrichten werkzaamheden met betrekking tot een veiling zijn in ieder geval veel omvangrijker en ingewikkelder dan de werkzaamheden bij een vrijwillige eigendoms-overdracht van een woning. Dit blijkt veelal niet uit de afrekening van de notaris. Daarop wordt een post honorarium notaris opgenomen, die, gelet op het bovenstaande, veel hoger is dan bij de «gewone» verkoop van een woning. Vaak blijkt niet hoe deze post tot stand is gekomen en wat daarvoor is gedaan. Gebleken is dat de door notarissen in rekening gebrachte honoraria weliswaar sterk uiteenlopen, doch ik heb niet kunnen vaststellen dat sprake zou zijn van onredelijk hoge honoraria. Tuchtuitspraken met een andere uitkomst zijn niet gevonden.

– Kosten Veilingorganisaties

Om executieveilingen beter te laten verlopen – en daarmee een hogere executieopbrengst te genereren – is op 1 oktober 2009 op initiatief van de KNB de Federatie van Regioveilingen opgericht. De Federatie heeft tot doel de veilingverkoop verder te professionaliseren door het begeleiden

en zoveel mogelijk uniformeren van de 17 regionale veilingorganisaties. Waar veilingen in het verleden nog al eens plaats vonden in rokerige achteraf zaaltjes organiseren de veilingorganisaties thans professioneel opgezette regioveilingen, die niet alleen voor handelaren maar ook voor een breder publiek toegankelijk zijn. Deze veilingorganisaties faciliteren als het ware de (veiling)notaris bij de uitvoering van de opdracht tot executoriale (veiling)verkoop van een woning en zijn taak om daarbij een zo'n hoog mogelijke opbrengst te genereren.

Er wordt doorgaans voorzien in de advertentie(s) in (een) dagblad(en) en in publicatie op internet. Dit alles om een zo'n breed mogelijk publiek te bereiken en zoveel mogelijk informatie over het te veilen pand te verstrekken. In toenemende mate wordt voorzien in de mogelijkheid om binnen de huidige wettelijke mogelijkheden via internet te bieden. Voor de faciliterende activiteiten brengen de veilingorganisaties een forfaitair bedrag in rekening voor ieder ter veiling aangebracht pand op basis van een begroting van de kosten (veelal uit ervaringsgegevens van voorgaande jaren). Met andere woorden, de kosten van de veilingorganisatie worden op basis van een omslagstelsel in rekening gebracht. De stichtingen hebben geen winstoogmerk en de venduehuizen keren, voorzover bekend, geen winst uit. Bedoeld forfaitair bedrag varieert per regio. Deze variatie wordt door de betrokken organisaties verklaard door verschillen in bijvoorbeeld het niveau van de geboden dienstverlening, zaalhuur, advertentie- en publicatiekosten, toezicht en de mogelijkheid van internetbieden.

Bij bestudering van een aantal afrekeningen van notarissen viel op dat bovengenoemde kosten van de betrokken veilingorganisatie onder verschillende noemer door de notaris aan de koper worden doorberekend, bijvoorbeeld als kosten veilinghuis, kosten vastgoedveiling, kosten zaalhuur en nota venduehuis. Dat kan verwarring scheppen.

Niet is gebleken van de in het programma Nieuwsuur gewekte suggestie van het meerdere malen in rekening brengen van bijvoorbeeld advertentiekosten of zaalhuur. Wel kunnen in sommige gevallen vraagtekens worden gezet bij de hoogte van boven genoemde posten. Zo blijkt dat hoge advertentiekosten in rekening worden gebracht, omdat – naast de wettelijk verplichte advertentie in een dagblad – de te veilen panden vaak op meerdere (dure) internetsites (www.veilingbiljet.nl, www.veilingnotaris.nl, www.koopeenveilinghuis.nl en de site van de betrokken regioveiling) worden geplaatst. Wat betreft de zaalhuur is gebleken dat een enkele veilingorganisatie – als gevolg van hoge exploitatiekosten – een veel hogere zaalhuur per pand in rekening brengt dan elders in het land.

Conclusie

Het notariaat heeft de afgelopen jaren veel gedaan om executieveilingen beter en professioneler te laten functioneren en daarmee een hogere opbrengst te genereren; dit brengt (hogere) kosten met zich mee. Gebleken is dat notarisrekeningen in hoogte en samenstelling behoorlijk kunnen verschillen. Dat is te verklaren door onder meer marktwerking (afspraken banken – notariaat), de hoeveelheid en diversiteit van de te verrichten werkzaamheden, de hoogte van de op het pand berustende lasten en de hoogte van de kosten van veilingorganisaties en derden. Niet altijd blijkt even duidelijk uit de notarisrekening waar de verschillende posten uit bestaan en wat er door de notaris aan werkzaamheden gedaan is; de transparantie laat nog wel eens te wensen over. Dit onderzoek heeft niet aangetoond dat notarissen onredelijk hoge kosten in rekening brengen; niet alleen voor wat betreft het eigen honorarium, maar ook niet voor bijvoorbeeld de (overige) veilingkosten. Wel blijkt dat de te veilen

panden vaak op meerdere vergelijkbare internetsites worden gepubliceerd. Dat kan mogelijk efficiënter en goedkoper, hetgeen in sommige gevallen tevens geldt voor de zaalhuur.

Maatregelen

In verband met het bovenstaande heb ik de KNB gevraagd en bereid gevonden om:

- de toegevoegde waarde van meerdere internetpublicaties en de kosten daarvan nog eens nader te bezien;
- aandacht te vragen bij haar leden voor de gewenste transparantie van de notarisrekening en zonodig handvatten aan te reiken door bijvoorbeeld het ontwikkelen van een model afrekening en/of een bijsluiting;
- met de Federatie te overleggen in hoeverre harmonisatie van de kosten en rekeningen van regioveilingen mogelijk is en in voorkomende gevallen efficiënter kan worden ingekocht;

Voorts doe ik een beroep op de hypothecair financiers (banken) om de met het notariaat gemaakte (tarief)afspraken nog eens kritisch te bezien met in acht neming van de belangen van de klant. WEW heeft aangegeven bereid te zijn daarin zonodig een rol te spelen.

Tot slot wordt uw Kamer deze zomer een wetsvoorstel toegezonden ter verbetering van executieveilingen van woningen. Dit voorstel beoogt de executieveilingen voor een breder publiek toegankelijk te maken. Zo bevat het voorstel onder meer een regeling voor de executieveiling via internet. Voorts beoogt het voorstel de kosten die met de veiling gemoeid zijn transparanter te maken, zodat een potentiële koper beter weet dan nu welke kosten hij moet betalen.

De minister van Veiligheid en Justitie,
I. W. Opstelten