

Trendrapportage notariaat 2006

265

Onderzoek en beleid

Trendrapportage notariaat 2006

Toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening

Z.D. Laclé

M.J. ter Voert

Onderzoek en beleid

De reeks Onderzoek en beleid omvat de rapporten van onderzoek dat door en in opdracht van het WODC is verricht.

Opname in de reeks betekent niet dat de inhoud van de rapporten het standpunt van de Minister van Justitie weergeeft.

Exemplaren van dit rapport kunnen worden besteld bij het distributiecentrum van Boom Juridische uitgevers:

Boom distributiecentrum te Meppel

Tel. 0522-23 75 55

Fax 0522-25 38 64

E-mail bdc@bdc.boom.nl

Voor ambtenaren van het Ministerie van Justitie is een beperkt aantal gratis exemplaren beschikbaar.

Deze kunnen worden besteld bij:

Bibliotheek WODC

Postbus 20301, 2500 EH Den Haag

Deze gratis levering geldt echter slechts zolang de voorraad strekt.

De integrale tekst van de WODC-rapporten is gratis te downloaden van www.wodc.nl.

Op www.wodc.nl is ook nadere informatie te vinden over andere WODC-publicaties.

© 2008 WODC

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, www.reprorecht.nl). Voor het overnemen van (een) gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (art. 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot de Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, www.cedar.nl/pro).

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

ISBN 978 90 5454 999 4

NUR 824

Voorwoord

De minister van Justitie draagt verantwoordelijkheid voor het functioneren van het rechtsbestel. De toegankelijkheid en betrouwbaarheid van het rechtsbestel zijn daarmee belangrijke beleidsthema's. Burgers en bedrijven moeten de overtuiging hebben dat een betrouwbare en kwalitatief goede juridische infrastructuur ter beschikking staat die rechtsbescherming biedt als dat nodig is. En, als burgers een beroep moeten doen op de juridische infrastructuur, mag hiervan niet worden afgezien om on-eigenlijke redenen, zoals een gebrek aan dienstverleners, complexiteit van het stelsel of te hoge kosten.

De juridische vrije beroepen hebben een onafhankelijke rol in het rechtsbestel. Om de toegankelijkheid en kwaliteit van hun dienstverlening te borgen zijn deze beroepen – advocatuur, notariaat en gerechtsdeurwaarders – wettelijk gereguleerd. De minister van Justitie is verantwoordelijk voor het functioneren van dit stelsel.

Voor het beleid zijn de trendrapportages bedoeld als thermometer, om fricties en onvolkomenheden in de beroepsuitoefening te signaleren en beleidsmatig te agenderen. Aandachtspunten daarbij zijn ontwikkelingen op het gebied van de toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening.

Deze tweede trendrapportage voor het notariaat maakt deel uit van het thema 'periodieke informatievoorziening rechtsbestel'. In dit kader zijn eerder verschenen: trendrapportages voor de advocatuur en gerechtsdeurwaarders, de monitor mediation en 'Geschilprocedures en rechtspraak in cijfers 2005'.

Enkele trends die in de eerste trendrapportage werden vermeld, hebben zich verder doorgezet: de tarieven in – vooral het dure segment van – de onroerendgoedmarkt zijn verder gedaald en in de familiepraktijk zijn de tarieven gestegen; de vraag naar akten is verder toegenomen; het aantal notarissen is gestegen, terwijl het aantal kandidaten is afgenomen; het aantal vrouwelijke (kandidaat-)notarissen neemt verder toe.

De winstontwikkelingen laten een tegengestelde trend zien: was er in de vorige trendrapportage nog sprake van een daling van de winst van kantoren, de cijfers laten tussen 2004 en 2005 weer een stijging zien.

Mede namens de auteurs wil ik mijn dank uitspreken aan de begeleidingscommissie onder voorzitterschap van Freek Bruinsma (zie bijlage 1) en aan andere personen en instanties die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit rapport.

Prof. dr. Frans Leeuw
Directeur WODC

Inhoud

Afkortingen	9
Samenvatting	11
1 Inleiding	15
1.1 Achtergrond	15
1.2 Het takenpakket van de notaris	16
1.3 Ontwikkelingen binnen het notariaat	18
1.4 Onderzoeksopzet	22
1.4.1 Doelstelling en vraagstelling	22
2 Toegankelijkheid van het notariaat	25
2.1 Tarieven	25
2.2 Het aanbod van notarisdiensten	32
2.2.1 Aantal kantoorvestigingen, notariskantoren en notarissen	32
2.3 De vraag naar akten	34
3 Continuïteit van het notariaat	37
3.1 Continuïteit van het beroep	37
3.1.1 In- en uitstroom van kandidaat-notarissen	37
3.1.2 In- en uitstroom van notarissen	41
3.1.3 Drempels voor het toetreden tot het notariaat	45
3.2 Bedrijfseconomische situatie van kantoren	45
3.2.1 Omzetontwikkelingen	46
3.2.2 Kosten	47
3.2.3 Winstgevendheid	48
4 Kwaliteit van het notariaat	51
4.1 Ontwikkelingen in de kwaliteit en beroepsethiek van het notariaat	51
4.2 Kwaliteitsborging	56
4.2.1 Kwaliteitsbeleid KNB	56
4.2.2 Toezicht	58
4.3 Klachtenbehandeling en resultaten van toezicht	60
4.3.1 Klachtbehandeling KNB	61
4.3.2 Klachtenbehandeling ringvoorzitters	63
4.3.3 Klachtbehandeling tuchtcolleges	63
4.3.4 Resultaten toezicht BFT	66
4.3.5 Civielrechtelijke aansprakelijkheid	67
5 Conclusie	69
5.1 Toegankelijkheid	69
5.2 Continuïteit	70
5.3 Kwaliteit en integriteit	71
5.4 Slot	72

Summary		75
Literatuur		79
Bijlage 1	Begeleidingscommissie	83
Bijlage 2	Methoden van onderzoek	84
Bijlage 3	Tabellen en figuren bij hoofdstuk 2	88
Bijlage 4	Tabellen en figuren bij hoofdstuk 3	90
Bijlage 5	Tabellen bij hoofdstuk 4	94
Bijlage 6	Domeinmonopolies notariaat volgend uit diverse wetten	103

Afkortingen

BFT	Bureau Financieel Toezicht
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CTR	Centraal Testamenten Register
CPO	Centrum voor Postdoctoraal Onderwijs
Cvdn	Commissie van deskundigen notariaat
EVRM	Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens
HOT	Helder Offreeren en Tarifiëren
IDS	Interdisciplinaire samenwerking
KNB	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
MDW	Marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit
MOT	Melding Ongebruikelijke Transacties
NMa	Nederlandse Mededingingsautoriteit
NOvA	Nederlandse Orde van Advocaten
PBO	Publiekrechtelijke Beroepsorganisatie
Wid	Wet Identificatie bij dienstverlening
Wna	Wet op het notarisambt

Samenvatting

Achtergrond

De kernactiviteit van het notariaat bestaat uit het verschaffen van rechtszekerheid door rechtshandelingen en/of rechtsverhoudingen vast te leggen in akten. Voor diverse akten in het personenrecht, onroerendgoedrecht en ondernemingsrecht is het inschakelen van een notaris verplicht.

Met de inwerkingtreding van de Wet op het notarisambt 1999 (Wna) is de marktwerking in de beroepsuitoefening van het notariaat versterkt. Dit zou onder andere moeten leiden tot 'aanvaardbare prijzen' en een verhoging van de kwaliteit van de dienstverlening. Door de versterking van de marktwerking is de spanning tussen de rol van de notaris als publiek ambtenaar en de rol als ondernemer die op commerciële belangen moet letten vergroot. Commerciële belangen kunnen conflicteren met de publieke belangen die de notaris moet behartigen.

Bovendien zijn er ontwikkelingen die veranderingen in het werkveld van notarissen teweeg hebben gebracht. Gedacht kan worden aan ontwikkelingen die zich ook voordoen in de ons omringende landen en in andere vrije beroepen, zoals specialisatie, schaalvergroting en internationalisering. Bij die processen dienen zich nieuwe dilemma's aan. Vergaande specialisatie lijkt moeilijk te rijmen met de notariële *full service*. De toegankelijkheid van commercieel minder aantrekkelijke diensten kan daarmee in het geding komen. Daarnaast is er sprake van diverse initiatieven met externe marktpartijen. Zo worden er arrangementen getroffen met assuradeuren, banken en intermediairs die mogelijk de notariële onafhankelijkheid en onpartijdigheid in gevaar kunnen brengen.

Het ministerie van Justitie heeft de verantwoordelijkheid om de toegang tot en de kwaliteit van de notariële diensten en de randvoorwaarden voor de kwaliteit van deze te waarborgen. In het kader hiervan wil het ministerie periodiek zicht hebben op de ontwikkelingen ten aanzien van de *toegankelijkheid*, de *continuïteit* en de *kwaliteit* van de notariële dienstverlening. Het instrument van de trendrapportages is in het leven geroepen om aan het stelseltoezicht van het ministerie van Justitie op de toegang tot en de kwaliteit van de dienstverlening door advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders invulling te kunnen geven. De eerste trendrapportage notariaat is eind 2004 opgeleverd. In 2006 en 2007 zijn ook de eerste trendrapportages voor de gerechtsdeurwaardery en de advocatuur verschenen.

Doelstelling en onderzoeksvragen

Deze studie heeft tot doel de ontwikkelingen op het terrein van de toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de notariële dienstverlening in kaart te brengen. Het onderzoek is beschrijvend van aard. Verklaringen of

voorspellingen van ontwikkelingen in de notariële dienstverlening vallen buiten het bereik van het onderzoek. De notariële dienstverlening wordt in beeld gebracht via de volgende hoofd- en deelvragen:

1. Hoe is de stand van zaken en welke ontwikkelingen doen zich voor op het gebied van de *toegankelijkheid* van het notariaat?
 - vraag (aantal en soort akten, aandeel van de bevolking dat een beroep doet op de notaris);
 - aanbod (aantal notarissen, kandidaat-notarissen en kantoren);
 - financiële toegankelijkheid (tarieven van veelgevraagde akten).
2. Hoe is de stand van zaken en welke ontwikkelingen doen zich voor op het gebied van de *continuïteit* van het notariaat?
 - instroom en uitstroom studenten, kandidaat-notarissen en notarissen;
 - aantrekkelijkheid van het beroep bij kandidaat-notarissen;
 - bedrijfseconomische situatie: omzet, kosten en winstgevendheid.
3. Hoe is de stand van zaken en welke ontwikkelingen doen zich voor op het gebied van *kwaliteit*?
 - beroepsethiek;
 - kwaliteitsborging;
 - klachtenbehandeling en resultaten toezicht.

Methoden van onderzoek

Voor de dataverzameling is gebruikgemaakt van, ten eerste, bestaande gegevens die bij verschillende instanties zijn opgevraagd, namelijk de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), het Bureau Financieel Toezicht (BFT), het Centraal Testamenten Register (CTR), de stichting Centrum voor Postdoctoraal Onderwijs (CPO) en het Hof Amsterdam. Ten tweede zijn secundaire analyses uitgevoerd op gegevens van het CBS (tarievenonderzoek), gegevens van het BFT (bedrijfseconomische gegevens) en de Belastingdienst (vraag naar soorten akten). Ten derde is gebruikgemaakt van bestaande studies die betrekking hebben op de drie eerder genoemde terreinen van notariële dienstverlening.

Resultaten

Toegankelijkheid

De trend die zich in de voorgaande trendrapportage aftekende, heeft zich verder doorgezet: de prijzen in de familiepraktijk stijgen en in de onroerendgoedpraktijk dalen.

In de familiepraktijk zijn vooral de gemiddelde tarieven voor testamenten en verklaringen van erfrecht gestegen. De gemiddelde tarieven in de onroerendgoedpraktijk zijn vooral voor de duurdere huizen gedaald. De tarieven voor losse hypotheeklen lijken zich te stabiliseren.

De toegankelijkheid van het *aanbod* van notariële diensten is de afgelopen jaren toegenomen. Zowel in termen van het aantal vestigingen van

kantoren en zelfstandige kantoren, als het aantal notarissen. Hier staat tegenover dat het aantal kandidaat-notarissen vanaf 2003 daalt.

Na een aanvankelijke daling van het aantal akten tussen 1999 en 2001, is er vanaf 2002 weer sprake van een stijgende lijn. In 2006 zijn ruim 1,8 miljoen akten verleden: ongeveer hetzelfde aantal als in 1999. Ongeveer 60% van de akten heeft betrekking op de onroerendgoedpraktijk. Vooral het aantal hypotheekakten is vanaf 2002 toegenomen. In de familiepraktijk is met name de vraag naar verklaringen van erfrecht en uiterste wilsbeschikkingen is gestegen. Dit hangt samen met het nieuwe erfrecht dat in 2003 is ingegaan.

Continuïteit

Het aantal studenten notarieel recht stijgt vanaf 2002 weer. Het aantal afgestudeerde juristen notarieel recht is echter vanaf 1998 gedaald tot 191 in 2006. Ook na de studie is sprake van een uitstroom onder kandidaat-notarissen. Kandidaat-notarissen hebben vooral kritiek op de hoge werkdruk in het notariaat en de ongunstige secundaire arbeidsvoorwaarden.

Het aantal vrouwelijke notarissen en kandidaat-notarissen blijft gestaag stijgen. In 2006 is 13% van de notarissen vrouw. Zeer waarschijnlijk zal deze trend zich de komende jaren voortzetten, gezien het hoge aantal vrouwelijke kandidaat-notarissen (61%).

Binnen tien jaar defungeert bijna eenderde van de notarissen van rechtswege omdat ze de leeftijd van 65 jaar bereiken. Gelet op de dalende aantallen afgestudeerden notarieel recht en kandidaat-notarissen, kunnen zich in de toekomst problemen voordoen in het aanbod van notarissen. Daar komt bij dat het aantal vrouwelijke kandidaten toeneemt en deze groep noemt meer belemmeringen om zich als notaris te vestigen.

De bedrijfseconomische situatie van notariskantoren is conjunctuurgevoelig en wordt voor een belangrijk deel bepaald door ontwikkelingen in de onroerendgoedmarkt en de hoogte van de hypotheekrente. De afgelopen jaren berustte de omzet voor ruwweg 67% op de onroerendgoedpraktijk. Na een sterke daling van de gemiddelde omzet en winst tussen 2003 en 2004 zijn tussen 2004 en 2005 de omzet en winst van kantoren weer toegenomen. De afgelopen jaren bevond ongeveer 5% van de kantoren zich in een ongunstige financiële situatie. Dit treft relatief veel kleine kantoren.

Kwaliteit en integriteit

Uit onderzoek van de Commissie Hammerstein blijkt dat er geen concrete aanwijzingen zijn dat sprake is van een kwaliteitsverlies van de notariële dienstverlening als gevolg van marktwerking. Prijsvechters maken niet meer fouten dan andere notarissen en bieden ook *full service*. Wel is er mogelijk sprake van een verschraling van de kwaliteit. Verder onderzoek is nodig om te bezien of de toegenomen concurrentie een nadelige invloed heeft op de vakinhoudelijke kwaliteit en de naleving van de beroepsregels.

Uit recent onderzoek blijkt dat de controle van notarissen bij de aanvraag van hypotheek en de overdracht van onroerende zaken soms tekortschiet. Ook bij de controle van de kwaliteitsrekening wordt het gedrag van sommige notarissen als nalatig en slordig getypeerd.

Vanuit de KNB zijn initiatieven gestart als reactie op bevindingen van wetenschappelijke onderzoeken naar notarissen, maar het kwaliteitsbeleid blijft vaak onverplichtend. Voor de handhaving van de beroepsethiek is men primair aangewezen op de notariële toezichthouders. Verschillende commissies wijzen echter op de tekortkomingen van in het bijzonder het tuchtstelsel en de noodzaak tot herziening. Het wachten is nu op de kabinetsreactie op het advies van de Werkgroep Tuchtrecht.

Het aantal klachten bij de kamers van toezicht is tussen 1999 en 2006 toegenomen. In 2006 zijn bij de kamers 412 klachten binnengekomen. Ongeveer de helft van het aantal klachten waarin de kamer een beslissing neemt, wordt gegrond bevonden. Dit komt vanaf 2002 neer op tussen de 113 en 140 gegrond bevonden klachten per jaar.

De tuchtcolleges registeren geen gegevens over de aard van de klachten, doorlooptijden of wie de klachten indienen.

Klachten die bij de KNB en claims die bij de verzekeraar binnenkomen, betreffen vooral nalatenschappen en registergoed. De klachten hebben vaak betrekking op gebrekkige communicatie, trage afwikkeling en onjuiste adviezen.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De kernactiviteit van het notariaat bestaat uit het verschaffen van rechtszekerheid door rechtshandelingen en/of rechtsverhoudingen vast te leggen in akten. De notaris is de uitsluitende bevoegdheid toegekend tot het verlijden van verschillende akten in het personenrecht, onroerend-goedrecht en ondernemingsrecht.¹

Met de inwerkingtreding van de Wet op het notarisambt 1999 is de marktwerking in de beroepsuitoefening van het notariaat versterkt. De wetgever beoogde hiermee '... dat de marktwerking zal leiden tot aanvaardbare prijzen en over het algemeen een kwaliteitsverhogend effect zal hebben'.² De oriëntatie op de markt in het notariaat roept nieuwe vragen op. De publieke taakuitoefening van het notariaat is vormgegeven door het notariële domeinmonopolie. De wettelijke taken die aan de notaris zijn toegekend, oefent hij uit als ondernemer. Commerciële belangen kunnen conflicteren met de publieke belangen die de notaris moet behartigen. Bovendien hebben verschillende ontwikkelingen veranderingen in het werkveld van notarissen teweeggebracht. Gedacht kan worden aan ontwikkelingen die zich ook voordoen in de ons omringende landen en in andere vrije beroepen, zoals specialisatie, schaalvergroting en internationalisering. Bij die processen dienen zich nieuwe dilemma's aan. Vergaande specialisatie lijkt moeilijk te rijmen met de notariële *full service*. De toegankelijkheid van commercieel minder aantrekkelijke diensten kan daarmee in het geding komen. Daarnaast is er sprake van diverse initiatieven met externe marktpartijen. Zo worden er arrangementen getroffen met assuradeuren, banken en intermediairs die mogelijk de notariële onafhankelijkheid en onpartijdigheid in gevaar kunnen brengen.

Het ministerie van Justitie heeft de verantwoordelijkheid om de toegang tot en de kwaliteit van de notariële diensten en de randvoorwaarden voor de kwaliteit van deze te waarborgen. Om invulling te kunnen geven aan deze verantwoordelijkheid streeft het ministerie van Justitie naar structureel inzicht in de stand van zaken en ontwikkelingen in het notariaat op de volgende terreinen:

- de *toegankelijkheid* van de dienstverlening;
- de *continuïteit* van de dienstverlening (is het aanbod aan dienstverlening ook in de toekomst gewaarborgd);
- de *kwaliteit* van de dienstverlening.

De Commissie Monitoring Notariaat heeft tussen 1999 en 2002 de taak gehad om jaarlijks te rapporteren over de gevolgen van de Wna. In het

1 Voor een overzicht van het notariële domeinmonopolie zie bijlage 6.

2 Kamerstukken II, vergaderjaar 1993-1994, 23 706, nr. 3, p. 45

onderzoek Monitor Notariaat (Vogels e.a., 2002) is voor de Commissie Monitoring Notariaat over de jaren 1999 tot en met 2002 informatie verzameld over de toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening.

Het instrument van de trendrapportages is in het leven geroepen om aan het stelseltoezicht van het ministerie van Justitie op de toegang tot en de kwaliteit van de dienstverlening door advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders invulling te kunnen geven. De eerste trendrapportage is eind 2004 opgeleverd. Deze eerste trendrapportage had betrekking op de notariële beroepsgroep. De onderhavige trendrapportage borduurt in belangrijke mate voort op het onderzoek Monitor Notariaat en de eerste Trendrapportage Notariaat (Ter Voert & Van Ewijk, 2004).

In 2006 en 2007 zijn ook de eerste trendrapportages voor de advocatuur (Ter Voert & Peters, 2007) en de gerechtsdeurwaarders (Ter Voert & Van Ewijk, 2006) verschenen.

1.2 Het takenpakket van de notaris

Notarissen hebben de van overheidswege toegekende taak om rechtshandelingen en/of rechtsverhoudingen vast te leggen in akten. Alleen notarissen mogen notariële akten opmaken. Uit die akte moet steeds de wil van partijen duidelijk blijken en de akte mag niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Nederland kent – met ruim zestig andere landen – een *Latijns* notariaat. Dat wil zeggen dat de notaris zijn taak onafhankelijk en onpartijdig dient uit te voeren. Bij de opstelling van een akte mag de notaris de belangen van de ene partij niet boven die van de andere plaatsen. Hij moet onpartijdig het evenwicht tussen partijen bewaken en ook oog hebben voor de belangen van derden (bijvoorbeeld de fiscus). Hij moet erop toezien dat de partijen bij de akte de gevolgen van de akte kunnen overzien. Hij heeft een onafhankelijke vertrouwensfunctie evenals een geheimhoudingsplicht en het verschoningsrecht.

De notariële akte heeft de volgende voordelen:³

- Door de ondertekening door de notaris staat de datum van de akte tegenover een ieder vast en ook staat vast dat de akte ondertekend is door degenen die daarin als ondertekenaars zijn vermeld. Van een notariële akte kan een grosse worden afgegeven. Als bijvoorbeeld iemand in een notariële akte heeft erkend een bedrag verschuldigd te zijn en hij zijn verplichtingen niet nakomt, kan met behulp van de grosse van die akte zonder tussenkomst van de rechter worden overgegaan tot executie. Dat wil zeggen de verkoop van de goederen.

3 Zie www.notaris.nl.

- De notaris is een onpartijdige deskundige die de belangen behartigt van allen die bij het opstellen van een notariële akte zijn betrokken.
- De akte die door een notaris is opgemaakt, blijft bij de notaris in bewaring. Zo kan iedereen altijd een kopie (afschrift) van de door hem opgemaakte akte krijgen waardoor partijen hun afspraken ook altijd kunnen bewijzen.

De voordelen en de gewenste rechtszekerheid zijn aanleiding geweest om de notariële akte voor een aantal overeenkomsten en rechtshandelingen wettelijk verplicht te stellen. Die verplichting geldt onder andere voor het opmaken van een testament of huwelijkse voorwaarden. Hetzelfde geldt voor de overdracht van registergoederen (huizen, schepen, vliegtuigen), aandelen en het verlenen van hypotheekrechten (zie ook box 1).

Box 1 Een aantal rechtshandelingen waarvoor de notariële akte verplicht is⁴

Familiepraktijk

- het maken of wijzigen van huwelijkse voorwaarden;
- het maken of wijzigen van een testament;
- het verdelen van bepaalde erfenissen.

Onroerendgoedpraktijk

- het overdragen van onroerend goed;
- het sluiten van een huurkoopovereenkomst betreffende onroerend goed;
- het splitsen van een gebouw in appartementsrechten;
- het verlenen en 'doorhalen' van hypotheeken.

Ondernemingspraktijk

- het oprichten van rechtspersonen en het wijzigen van de statuten daarvan;
- het uitgeven en overdragen van aandelen op naam in een nv of bv;
- het oprichten (en wijzigen van de statuten) van een stichting of een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid.

Bron: www.notaris.nl

De notaris heeft een *domeinmonopolie* voor onder andere de bovengenoemde diensten. Het Nederlandse notariaat heeft bovendien de wettelijke verplichting alle notariële diensten aan te bieden. Deze zogenoemde *ministerieplicht* betekent dat de notaris in principe alle van hem verwachte werkzaamheden moet (kunnen) uitvoeren, tenzij die werkzaamheden in strijd zijn met de wet of openbare orde, een ongeoorloofd doel hebben of indien de notaris andere geponde redenen voor weigering heeft.

4 Zie bijlage 6 voor een volledig overzicht.

De beroeps- en gedragsregels van de KNB bepalen dat de notaris niet alle wettelijk verplichte diensten zelf hoeft te verlenen, maar dat het aanbieden van alle gebruikelijke notariële diensten (*full service*) wel op kantoorvestigingsniveau aanwezig moet zijn.

1.3 Ontwikkelingen binnen het notariaat

Belangrijke kritiek op het notariële stelsel van voor de inwerkingtreding van de Wet op het notarisambt 1999 richtte zich enerzijds op de tarieven: de vaste, niet-kostengerelateerde tarieven leidden tot overwinsten en tot de afwezigheid van prikkels tot efficiëntie en innovatie. Anderzijds richtte de kritiek zich op de toetredingsbarrières voor kandidaat-notarissen. De beperking van vestigingsmogelijkheden en het benoemingsbeleid leidden tot een relatief groot aantal kandidaat-notarissen in vergelijking met het aantal notarissen en tot een overmatige bescherming van de zittende notarissen (Plug, e.a., 2003).

De Wet op het notarisambt 1999 heeft een aantal vernieuwingen tot stand gebracht. Ten eerste kent de wet een aantal maatregelen die de concurrentie moeten bevorderen, te weten:

- liberalisering van het benoemingsbeleid. Voor benoeming tot notaris is het niet nodig te wachten op een vacature. Iedere kandidaat-notaris die aan de opleidingseisen en stageverplichtingen voldoet en over een ondernemingsplan beschikt dat is goedgekeurd door een commissie van deskundigen, komt voor benoeming in aanmerking;
- de vrijere vestiging en de afschaffing van het verbod op het verrichten van ambtshandelingen buiten het arrondissement van vestiging;
- het (geleidelijk) vrijgeven van de notariële tarieven. De tarieven in de vennootschap- en familiepraktijk zijn – behalve voor de minder draagkrachtigen – vóór, respectievelijk bij de inwerkingtreding van de wet vrijgelaten. De tarieven in de onroerendgoedpraktijk zijn – na een overgangsgeregeling – per 1 juli 2003 volledig vrijgelaten.

De gedachte van de wetgever is dat meer concurrentie zal leiden tot meer kostengerelateerde tarieven en dat notarissen worden geprikkeld tot productinnovatie en verbetering van de productiviteit en kwaliteit.

Ten tweede is met de inwerkingtreding van de Wet op het notarisambt 1999 de KNB veranderd van een privaatrechtelijke vereniging in een publiekrechtelijke beroepsorganisatie (PBO) met verordenende bevoegdheden. Via de beroeps- en gedragsregels scheidt de KNB het kader waarbinnen een notaris opereert. Alle (kandidaat-)notarissen zijn van rechtswege lid van de KNB.

Ten derde is het (financiële) toezicht aangescherpt. Het Bureau Financieel Toezicht (BFT), een zelfstandig bestuursorgaan dat in 1999 is opgericht, is belast met dit financiële toezicht.

Verder vallen kandidaat-notarissen nu ook onder het toezicht en het tuchtrecht. Daarnaast zijn voor de betere bescherming van cliëntgelden de bijzondere kwaliteitsrekeningen geïntroduceerd.

Toegenomen marktwerking

Na zes jaar Wet op het notarisambt 1999 is de balans opgemaakt en is de wet door de Commissie Hammerstein geëvalueerd. De Commissie Hammerstein hield vast aan de vrije notariële tarieven. De vermeende teloorgang van de kwaliteit en integriteit van notarissen is niet geconstateerd. Wel sprak de commissie bezorgdheid uit over de mogelijke vershraling van de notariële dienstverlening. De commissie brak een lans voor intensivering van het notariële integriteitsbeleid. Enerzijds door de notarissen een rol te doen toekomen in een stadium waar de inmenging van de notaris nog van invloed kan zijn. De gedachte van de commissie is dat de notariële onderzoeks-, zorg- en informatieplicht beter in de praktijk tot uiting zou komen als de notaris in een voortraject zou worden geconsulteerd en niet achteraf als de verhoudingen tussen partijen eenmaal vastgelegd zijn. Anderzijds bepleit de Commissie Hammerstein de introductie van een beroepsbreed kwaliteitszorgbeleid dat onderworpen is aan een stelsel van kwaliteitsaudits. De commissie staat eveneens de introductie van een integriteitstoets als vereiste voor de toelating tot het notariële beroep voor ogen. Ook wijst de commissie in navolging van eerder onderzoek op de noodzaak van herziening van het notariële tucht- en toezichtstelsel.

Kritiek vanuit de rechtseconomische hoek op het notariaat is niet verstomd. Voorstanders van meer marktwerking richten hun pijlen onder andere op het domeinmonopolie, de ministerieplicht en toetredingsbarrières. Baarsma e.a. (2004) hebben voorgesteld het domeinmonopolie in het personen- en familierecht af te schaffen. Zij betogen dat het afschaffen van het domeinmonopolie in de familiepraktijk de toegankelijkheid van de dienstverlening vergroot, omdat andere rechtskundige dienstverleners zich dan op de markt kunnen begeven. In de familiepraktijk zijn volgens hen geen publieke belangen in het geding, omdat er slechts enkele duidelijk identificeerbare belanghebbenden bij betrokken zijn. Overheidsingrijpen of een domeinmonopolie zouden daarom niet nodig zijn. De Commissie Hammerstein classificeerde de hiervoor genoemde argumenten als niet overtuigend en oordeelde dat zowel in het erfrecht als in het relatievermogensrecht, het van belang is dat met zekerheid komt vast te staan wat de bedoeling is van de betrokken opdrachtgever(s). Dit zijn meestal langdurige rechtsverhoudingen dan wel beschikkingen waarbij vooral ook de belangen van derden zijn betrokken.

De ministerieplicht wordt als een belemmering gezien voor specialisatie. De ministerieplicht houdt in dat een notaris kantoor alle gebruikelijke notarisdiensten moet leveren. Hierdoor is het voor een klein kantoor lastig

om zich te specialiseren, vooral als dit een kantoor is met slechts één notaris (Baarsma, e.a., 2004; Bles, Kemp & Mosselman, 2005; Kuypers, Noailly & Vollaard, 2005).

De toetredingsbarrières zijn in vergelijking met de situatie voor de wetsherziening verlaagd. Voor 1999 moest men immers wachten op het vrijkomen van een standplaats om benoemd te kunnen worden. De gedachte achter het verlagen van de toetredingsbarrières is dat het makkelijker wordt voor notarissen om tot de markt toe te treden. Hierdoor zullen meer kantoren actief worden en zal er scherper worden geconcurrereerd. De toegenomen concurrentie zal uiteindelijk moeten resulteren in lagere prijzen en/of een hogere kwaliteit en meer vernieuwing. Volgens sommigen blijft de toetreding van kandidaat-notarissen in het notariaat echter uit, omdat nieuwe barrières zijn ontstaan. De opleidingseisen zijn verzaamd, de verplichte stage is verlengd van drie naar zes jaar en het indienen van een ondernemingsplan als toetredingseis is verplicht gesteld (Bles e.a., 2005; Nahuis & Noailly, 2005). Uit de Eerste Trendrapportage Notariaat blijkt echter dat het opstellen en het goedgekeurd krijgen van een ondernemingsplan en de duur van de stage slechts voor minder dan 10% van de kandidaat-notarissen een groot knelpunt vormt. Vooral het verwerven van marktaandeel, onzekerheid over de markt van notarisdiensten en de hoogte van de benodigde investeringen en goodwill vormen toetredingsdrempels (Ter Voert e.a., 2004).

Vanuit Brussel wordt ook aangestuurd op liberalisering van het notariaat. Het Nederlandse notariaat is – zeker in vergelijking met andere Europese lidstaten met een Latijns notariaat – in vergaande mate geliberaliseerd. Sommige concurrentiebeperkende maatregelen zijn echter nog steeds geldend. Op grond van de inventarisatie van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa, 2006) – die sinds 2004 belangrijke bevoegdheden van de Europese Commissie bij het toezicht op de mededinging overgedragen heeft gekregen – wordt vooral geageerd tegen de beperkingen die door middel van verordeningen van de KNB worden opgelegd. Deze zijn het absolute verbod op resultaatgerichte beloning, de in de code Helder Offeren en Tarifiëren (HOT) vervatte minimumtarieven, het provisieverbod, de beperking op het inschakelen van intermediairs en de reclame-restricties.

Als reactie op de inventarisatie van de NMa heeft de KNB aangegeven een aantal regels te willen aanpassen (NMa, 2007). De KNB zal aan de ledenraad voorleggen om de reclamerestricties te laten vervallen. Wel is de KNB een voorstander van de handhaving van het verbod op de rechtstreekse benadering van kwetsbare personen (bijvoorbeeld naar aanleiding van een overlijdensadvertentie).

De KNB handhaaft echter de overige door de NMa bestreden regels. De handhaving van deze regels is volgens de KNB noodzakelijk in verband met de waarborging van de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van

het notariaat. Ook zou het schrappen van deze regels tot onduidelijkheid en misleiding kunnen leiden. Volgens de KNB voorzien de huidige regels voldoende in de mededingingsruimte die de NMa beoogt.

De NMa constateert echter na haar consultatieronde dat deze uitleg van de notariële regels niet algemeen bekend is. De NMa ziet mededingingsrisico's in de handhaving van deze regels en beveelt aan dat de KNB publiekelijk bekendmaakt wat de reikwijdte van deze regels is en deze te herzien opdat notarissen beter op prijs en kwaliteit kunnen concurreren.

Specialisatie

Gezien de ministerieplicht is het momenteel niet toegestaan een gespecialiseerd *notariskantoor* te voeren, waarin niet meer alle gebruikelijke diensten worden aangeboden. Een kantoor moet *full service* bieden, daarbinnen kunnen notarissen zich wel specialiseren. In de hedendaagse praktijk zijn wel accentverschillen tussen de kantoren waar te nemen. Grote kantoren richten zich bijvoorbeeld voornamelijk op de ondernemingspraktijk (KSU, 2004).

Specialisatie kan als positief gevolg hebben dat de kwaliteit van de dienstverlening verbetert. Daarnaast is de toetreding tot het ambt eenvoudiger omdat het aanbieden van *full service* een drempel kan vormen voor kandidaat-notarissen om een eenmanskantoor te beginnen. Starters kiezen liever voor een associatieve vestigingsplaats waarbinnen ze zich kunnen specialiseren (zie Vogels e.a., 2002, Ter Voert & Van Ewijk, 2004). Als negatieve kanten kunnen worden genoemd dat de toegankelijkheid van bepaalde diensten, vooral de minder winstgevende familiepraktijk, in gevaar kan komen. Tevens kan het nadelig zijn voor cliënten omdat ze voor verschillende notariële diensten, die met elkaar verweven kunnen zijn, verschillende kantoren moeten consulteren.

Op het gebied van bepaalde, deels niet-wettelijke diensten, zijn specialisatieverenigingen ontstaan waarvan alleen (kandidaat-)notarissen lid kunnen worden die aan bepaalde opleidingseisen voldoen. Dit zijn de Vereniging van Mediators en Scheidingsbemiddelaars in het Notariaat (VMSN), de Vereniging van Estate Planners in het Notariaat (EPN), de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat (VASN) en de Vereniging voor Notariaat en Informatietechnologie (VNI). De verenigingen hebben als doel de vakkennis op peil te houden en bestaande kennis uit te wisselen.

Samenwerkingsverbanden

Samenwerking vindt plaats tussen notariskantoren onderling. De laatste jaren zijn samenwerkingsverbanden opgericht, zoals Netwerk Notarissen en Formaat Notarissen. De toetreding tot een samenwerkingsverband heeft als voordeel voor kantoren dat de naamsbekendheid wordt vergroot. Tevens kan gebruik worden gemaakt van diensten op het gebied van opleiding, training, marketing en automatisering.

Notarissen werken ook samen in maatschappen, nv's of bv's. Nadat een trend waarneembaar was naar vooral fusies en samenwerking tussen notarissen, vindt inmiddels ook weer afsplitsing plaats. Ook de trend naar interdisciplinaire samenwerking neemt af. De integriteit en het imago van de accountants is in het voorjaar van 2002 in opspraak gekomen door de Enron-affaire in de Verenigde Staten. Het accountantskantoor Arthur Andersen en het Nederlandse advocaten- en notariskantoor dat aan Arthur Andersen gelieerd was, werden in de val van Enron meegesleept. In Europa werd dit reputatieverlies extra kracht bijgezet door de Parmalat- en Ahold-affaire. De accountants zagen zich genoodzaakt de eigen reputatie te versterken door middel van een rigoureuze heroriëntatie op de eigen waarden. Ook van buitenaf (accountancyregulering in de VS en de EU) werd de druk op hervormingen kracht bijgezet. Daarnaast heeft de uitspraak van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen, waarbij het verbod op interdisciplinaire samenwerking van de NOvA niet in strijd met de communautaire wetgeving werd geacht, de nodige vragen opgeroepen over de wenselijkheid van geïntegreerd samenwerken met accountants (C-309/99 Wouters). De NOvA heeft vastgehouden aan het verbod op het geïntegreerd samenwerken (deling van winst en verlies) van advocaten en accountants. Ook de KNB verbiedt het geïntegreerd samenwerken van notarissen en accountants. Samenwerkingsverbanden van notarissen, advocaten en accountants op andere wijze dan op basis van deling van winst en verlies zijn toegestaan. De mogelijkheid van geïntegreerde samenwerking met accountants is echter van de baan. Geïntegreerd samenwerken is in het notariaat alleen toegestaan met advocaten en belastingadviseurs.

PBO-structuur

De belangenbehartigingstaak versus de publieke taak blijft een inherent probleem van de PBO-structuur. Ook notarissen moeten wennen aan de PBO-structuur. Enerzijds wordt van notarissen verwacht dat ze als ondernemer optreden. Anderzijds zijn zij verplicht lid van een publiekrechtelijke organisatie die hun vrijheid als ondernemer in belangrijke mate kan inperken door middel van verbindende verordeningen. Verordeningen worden door de ledenraad vastgesteld en behoeven de goedkeuring van de minister van Justitie. Dat is doorgaans een lastig traject. Een waarneembare trend is dat moeilijke vraagstukken aan het Hof Amsterdam worden voorgelegd of in beleidsregels worden verrat, in plaats van in verordeningen.

1.4 Onderzoeksopzet

1.4.1 Doelstelling en vraagstelling

In het licht van bovengenoemde veranderingen en de mogelijke gevolgen ervan voor de notariële dienstverlening, is het vanuit maatschappelijk en

beleidsmatig perspectief van belang zicht te houden op de toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van het notariaat. Het is niet het doel van deze studie de invloed van de verschillende factoren op de toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit na te gaan. De huidige studie is voornamelijk beschrijvend van aard en richt zich niet op de verklaring of voorspelling van bepaalde aspecten van de dienstverlening. Het ministerie van Justitie dient de toegang tot de notariële diensten en de randvoorwaarden voor de kwaliteit van die diensten te waarborgen. In verband met beleidsvorming en beleidsverantwoording is het daarom noodzakelijk zicht te houden op de ontwikkelingen in de praktijk van de beroepsbeoefening. De inventarisatie van gegevens in de vorm van een tweejaarlijkse trendrapportage moet een beeld geven van de toegankelijkheid, continuïteit, kwaliteit en integriteit van de dienstverlening.

Vraagstelling

De vraagstelling van het onderzoek is uitgesplitst in de volgende deelvragen.

1. Hoe is de stand van zaken en welke ontwikkelingen doen zich voor op het gebied van de *toegankelijkheid* van het notariaat?
 - vraag (aantal en soort akten, aandeel van de bevolking dat een beroep doet op de notaris);
 - aanbod (aantal (kandidaat-)notarissen en kantoren);
 - financiële toegankelijkheid (tarieven van veelgevraagde akten).
2. Hoe is de stand van zaken en welke ontwikkelingen doen zich voor op het gebied van de *continuïteit* van het notariaat?
 - instroom en uitstroom studenten, kandidaat-notarissen en notarissen;
 - aantrekkelijkheid van het beroep bij kandidaat-notarissen;
 - bedrijfseconomische situatie: omzet, kosten en winstgevendheid.
3. Hoe is de stand van zaken en welke ontwikkelingen doen zich voor op het gebied van *kwaliteit*?
 - beroepsethiek;
 - kwaliteitsborging;
 - klachtenbehandeling en resultaten toezicht.

2 Toegankelijkheid van het notariaat

De toegankelijkheid van het notariaat wordt in beeld gebracht aan de hand van de kosten van verschillende notariële diensten, de vraag naar notariële diensten en het aanbod aan diensten.

In dit hoofdstuk staat de vraag centraal wat de stand van zaken is ten aanzien van de volgende aspecten:

1. de tarieven, die notarissen voor een aantal veel voorkomende akten vragen:
 - a. hoogte van de tarieven;
 - b. tariefvergelijking door de consument;
2. het aanbod van diensten:
 - a. het aantal notariskantoren, kantoorvestigingen en notarissen;
3. de vraag naar notariële diensten:
 - a. het totaal aantal gepasseerde akten;
 - b. het aantal hypotheekakten;
 - c. het aantal testamenten.

2.1 Tarieven

Met de inwerkingtreding van de Wet op het notarisambt 1999 zijn de notariële tarieven (geleidelijk) vrijgelaten. De tarieven in de vennootschap- en familiepraktijk zijn – behalve voor minder draagkrachtigen – vóór, respectievelijk bij de inwerkingtreding van de wet vrijgelaten. De tarieven in de onroerendgoedpraktijk zijn – na een overgangsregeling – per 1 juli 2003 volledig vrijgelaten.

Voor de tarieven in de onroerendgoedpraktijk (hypotheek- en leveringsaktes) was tot 1 juli 2003 sprake van een overgangssituatie, waarin de tarieven in drie jaar geleidelijk zijn vrijgelaten door de bandbreedtes te verruimen. In het oude tariefstelsel was het tarief voor een onroerendgoedakte gerelateerd aan de prijs van het onroerend goed.

Voor akten in de familiepraktijk (o.m. huwelijkse voorwaarden, testamenten, samenlevingsovereenkomsten, partnerschapsvoorwaarden⁵) zijn notarissen wel gebonden aan maximumbedragen voor minder draagkrachtigen. Dit is vastgelegd in de Ministeriële regeling notariële tarieven familiepraktijk minder draagkrachtigen. Voor deze akten mag de notaris afhankelijk van de inkomensgrenzen en eigen bijdragen zoals vastgelegd in de Wet op de rechtsbijstand bij de minst draagkrachtigen niet meer dan € 439 in rekening brengen. Dit bedrag loopt op tot € 1.724 voor de meest draagkrachtigen die nog onder de Wet op de rechtsbijstand vallen.

De gedachte van de wetgever was dat door meer concurrentie en kostprijsgelateerd declareren de tarieven ‘aanvaardbaarder’ zouden worden en dat notarissen zouden worden geprikkeld tot productinnovatie en een verbetering van de productiviteit en kwaliteit. De verwachting was dat door

5 Zie artikel 56 lid 2 Wna voor een volledige opsomming van akten.

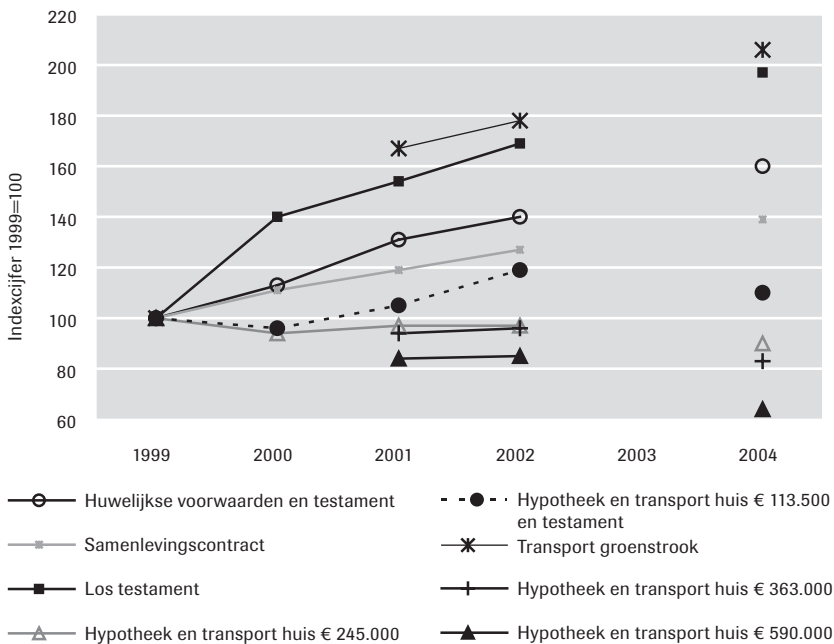
het loslaten van de tarieven de prijzen in de onroerendgoedpraktijk zouden dalen. De verwachting was ook dat de prijzen in de familiepraktijk zouden stijgen, omdat de tarieven in dat rechtsgebied niet kostendekkend waren (zie Plug, e.a., 2003). Om de financiële toegankelijkheid van de dienstverlening na het vrijlaten van de tarieven te volgen, heeft de minister destijds toegezegd de tarieven gedurende de overgangperiode van drie jaar te monitoren.

Tarieven 1999-2004

In de Monitor Notariaat (Vogels, e.a., 2002) zijn de tariefontwikkelingen tussen 1999 en 2002 in kaart gebracht. De minister van Justitie heeft vervolgens de Tweede Kamer toegezegd de ontwikkeling van de tarieven ook na dit onderzoek te blijven volgen (Kamerstukken II, vergaderjaar 2002-2003, 23 706, nr. 56). In 2004 is eenzelfde onderzoek uitgevoerd door Research voor Beleid in het kader van de Eerste Trendrapportage Notariaat (Wils & Oostdijk, 2004).

Uit deze onderzoeken blijkt dat de gemiddelde tarieven in de familiepraktijk tussen 1999 en 2004 zijn gestegen met gemiddeld 39% voor een samenlevingscontract tot 97% voor een los testament. De gemiddelde tarieven in de onroerendgoedpraktijk zijn vooral voor de duurdere huizen gedaald (zie figuur 1).

Figuur 1 Index van gemiddelde tarieven veelvoorkomende akten voor huishoudens 1999-2004



Notariskantoren hanteren in 2004 duidelijk meer uiteenlopende tarieven dan in de jaren daarvoor. Verder bleken de grootte en de regio van kantoorvestigingen een relatie te hebben met de hoogte van het tarief. Grotere kantoren (vier of meer notarissen) hanteren vaker bovengemiddelde tarieven. Vooral de ringen Amsterdam, Rotterdam en Den Haag zijn duurder dan gemiddeld. In deze ringen liggen ook de grote kantoren. Goedkoper dan gemiddeld zijn vooral de ring Roermond en de ring Zwolle.

Tarieven 2003-2006

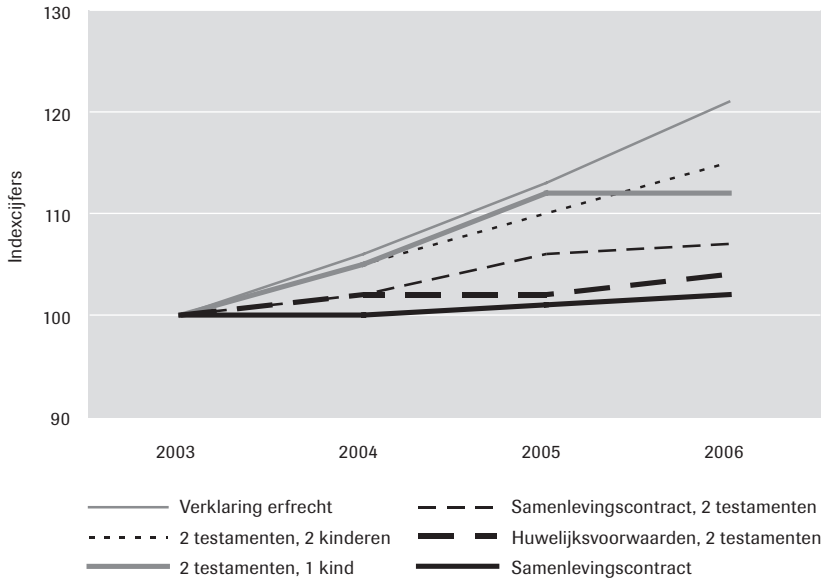
Vanaf 2003 voert het CBS elk kwartaal een tarievenonderzoek uit (zie Dijkstra, e.a., 2005). De resultaten van dit onderzoek zijn niet direct te vergelijken met de voorgaande tarievenonderzoeken omdat de omschrijving van de veelvoorkomende akten verschilt. Het CBS stuurt elk kwartaal een panel van 90 notariskantoren (met minder dan 100 werknemers) een enquêteformulier. In de enquête wordt gevraagd naar de prijs die aan de klant wordt berekend. Deze prijs is inclusief eventuele kortingen, maar exclusief btw, kosten voor het kadaster/CTR/Ministerie van Justitie (zie bijlage 2 voor de methode van onderzoek). Bij de onroerendgoedakten wordt de onderliggende waarde geïndexeerd. Bij deze aktes wordt dus elke periode de waarde van het onroerend goed in de vragenlijst aangepast.

In figuur 2 is te zien dat de tarieven in de familiepraktijk tussen 2003 en 2006 verder zijn gestegen. Het sterkste geldt dit voor het tarief van een verklaring van erfrecht, dat in drie jaar een tariefstijging van iets meer dan 20% laat zien. Daarentegen is het opstellen van een samenlevingscontract niet veel duurder geworden: de prijs is met 2% gestegen. Het gemiddelde tarief voor losse testamenten is 13% toegenomen. In bijlage 3 zijn de gemiddelde prijzen weergegeven.

De daling van de onroerendgoedtarieven voor de particuliere markt heeft zich verder doorgezet. Daarbij geldt evenals voorgaande jaren: hoe hoger de onderliggende waarde van het onroerend goed, des te sterker de daling van het tarief voor een transport- en hypotheekakte. Voor onroerend goed boven 600.000 euro is de gemiddelde prijs in drie jaar tijd gedaald met 23%, voor onroerend goed van ruim 200.000 euro is het gemiddelde tarief voor de leverings- en hypotheekakte met 6% gedaald (zie figuur 3). Het gemiddelde tarief voor een losse hypotheek of het oversluiten van een hypotheek is daarentegen na 2005 niet gedaald maar gelijk gebleven of licht gestegen. Deze ontwikkelingen doen zich overigens ook voor bij de zakelijke markt (zie figuur 4). De tarieven voor soortgelijke akten voor bedrijven liggen gemiddeld echter wel hoger dan voor huishoudens (zie tabel 1, bijlage 3).

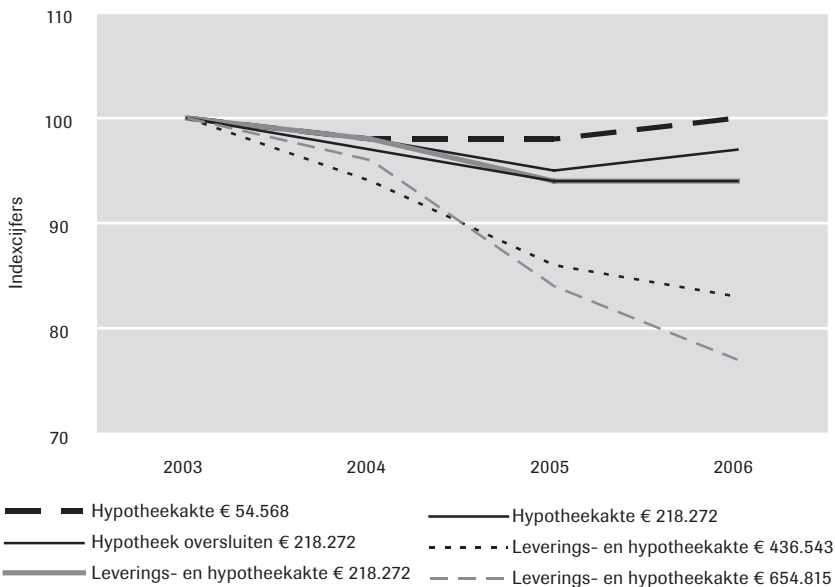
Behalve voor het oprichten van een bv – waar een tariefdaling van 4% tot 6% is te zien – zijn de tarieven in de ondernemingpraktijk tussen 2003 en 2006 met gemiddeld 2% tot 7% gestegen (zie figuur 4).

Figuur 2 Index van gemiddelde tarieven familiepraktijk voor huishoudens 2003-2006



Bron: Analyses op CBS-gegevens

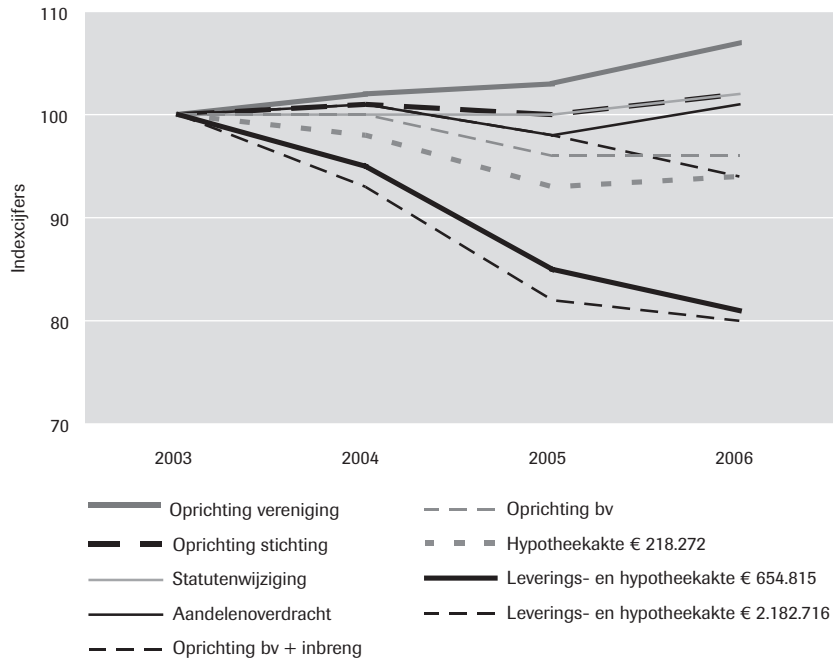
Figuur 3 Index van gemiddelde tarieven onroerendgoedpraktijk* voor huishoudens 2003-2006



Bron: Analyses op CBS-gegevens

* Onderliggende waarde van het onroerend goed uit peiljaar 2006.

Figuur 4 Index van gemiddelde tarieven onroerendgoed* en ondernemingspraktijk voor bedrijven 2003-2006



Bron: Analyses op CBS-gegevens

* Onderliggende waarde van het onroerend goed uit peiljaar 2006.

Bij deze uitkomsten moeten de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- Omdat er per standaardakte weinig waarnemingen zijn, dat wil zeggen ongeveer 30 kantoren die modelprijzen hebben opgegeven, is er geen sprake van statistische significantie.
- De tarieven zijn voor een beperkt aantal eenvoudige standaardakten opgevraagd. Naarmate bijvoorbeeld de familiesituatie complexer is en er meer maatwerk moet worden geleverd, zullen de tarieven hoger liggen.⁶
- De omzet is gemiddeld genomen voor ongeveer 67% afkomstig uit de onroerendgoedpraktijk, voor 17% uit familiepraktijk en voor 16% uit de ondernemingspraktijk.⁷ Geringe tariefdalingen voor onroerendgoedakten die veel voorkomen, kunnen dus vanwege de omvang en de

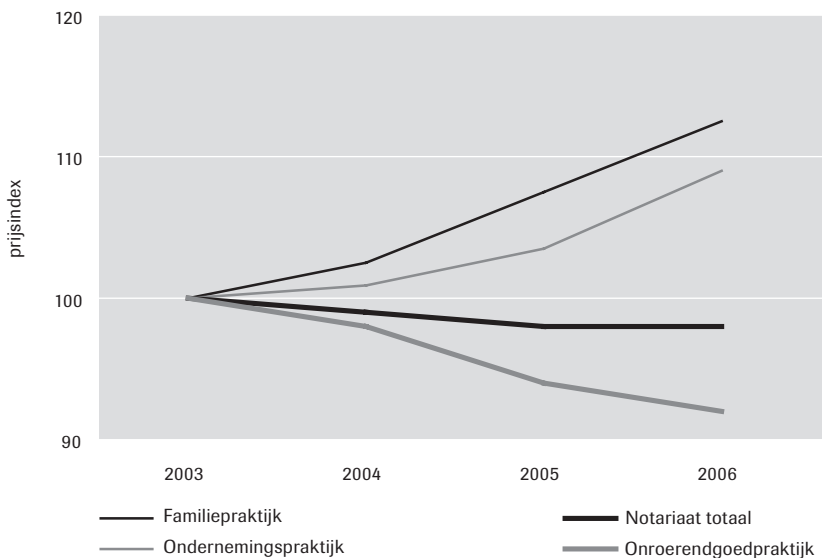
6 Het kan zijn dat bij akten in de onroerendgoedpraktijk lage kosten voor de akte worden gecompenseerd door verhoging van de royementskosten, die voor rekening van de verkoper komen. Het kan ook voorkomen dat een lage prijs voor een akte geldt onder bepaalde condities, die in de praktijk moeilijk te realiseren zijn.

7 Zie <http://statline.cbs.nl/>. Notariaat; prijsindex modelprijzen en gerealiseerde uurtarieven 4e kw. 2003=100.

hogere bedragen die ermee gemoeid zijn (in vergelijking met de familiepraktijk, zie gemiddelde tarieven bijlage 3) grote gevolgen hebben voor de omzet van een kantoor.

Het CBS stelt de prijsontwikkeling in het notariaat vast aan de hand van modelprijzen, zoals die hiervoor zijn weergegeven (voor kantoren tot 100 werknemers) en gerealiseerde uurtarieven (voor bedrijven met meer dan 100 medewerkers). De belangrijkste reden dat bij grote bedrijven naar gerealiseerde uurtarieven wordt gevraagd, is dat het opstellen van aktes niet hun belangrijkste vorm van dienstverlening is, maar vooral het geven van advies. Voor het notariaat als geheel zijn de prijsindexcijfers in figuur 5 weergegeven. Hieruit blijkt dat, hoewel de prijzen in de familie- en ondernemingspraktijk vanaf 2003 zijn gestegen, de prijzen in het notariaat over het geheel genomen met 2% zijn gedaald.

Figuur 5 Prijsindexcijfers diensten van notarissen 2003-2006



Bron: CBS Statline, peildatum 7 juni 2007

Uit gegevens van degoedkoopstenotaris.nl over de periode 2000-2004 (DGN, 2004), blijkt dat in bepaalde regio's van Nederland 'prijzenlagen' hebben plaatsgevonden. Het aantal notariskantoren dat als prijsstunter opereert is beperkt tot een klein aantal kantoren in een paar regio's van Nederland. Na een periode van lagere tarieven vindt na verloop van tijd ook weer stabilisatie plaats van de tarieven op een hoger niveau. Dit geldt vooral voor de lagere hypotheekwaarden in de onroerendgoedpraktijk.

Differentiatie in dienstverlening

Een nieuw fenomeen is dat enkele notariskantoren zijn gestart met nieuwe goedkope vestigingen die zich voornamelijk op standaardwerkzaamheden in de onroerendgoedmarkt richten. Bij meer gecompliceerde zaken wordt de opdracht doorgeschoven naar het 'hoofdkantoor'. De lage tarieven kunnen worden gehanteerd door een efficiënte bedrijfsvoering, waarbij als elementen worden aangetroffen:

- door het standaardwerk kan gewerkt worden met minder ervaren en dus goedkoper personeel;
- de telefonische bereikbaarheid is beperkt tot bijvoorbeeld de ochtenduren;
- een afspraak wordt gemaakt op een door het kantoor te kiezen dag en tijdstip;
- het kantoor is gevestigd in een relatief goedkope kantooruimte op een bedrijventerrein.

Tariefvergelijking door consumenten

De laatste jaren zijn diverse websites ontstaan die de consument in staat stellen prijzen voor aktes tussen verschillende kantoren te vergelijken. Voorbeelden van websites zijn www.degoedkoopstenotaris.nl, www.notaristarieven.nl en notaris-vergelijken.nl.

Notaristarieven.nl en notaris-vergelijken.nl bevatten informatie over verschillende notarisdiensten, adressen van notariskantoren en bieden de mogelijkheid om een kantoor in een bepaalde regio te selecteren op basis van de soort dienstverlening en vervolgens offertes op te vragen.

Degoedkoopstenotaris.nl (DGN) publiceert sinds november 2000 de tarieven van notarissen. De website geeft per dienst inzicht in de tarieven van de verschillende notarissen in een bepaald gebied. Het notariskantoor dat het laagste tarief rekent voor een bepaalde dienst, staat het hoogst genoteerd op het totaaloverzicht. Per drie maanden kan de consument per rechtsgebied bij drie verschillende notarissen gratis een offerte aanvragen (DGN, 2004).⁸ In de loop van de jaren hebben 540 notariskantoren (meer dan 60% van alle kantoren) hun tariefinformatie via de site kenbaar gemaakt. Dagelijks worden er tarieven *online* door notariskantoren geactualiseerd.

DGN (2004) heeft aan een groep van 440 consumenten (responspercentage 73%) een vragenlijst voorgelegd om inzicht te verkrijgen in ervaringen van consumenten met het vrijlaten van de tarieven in het notariaat. Hieruit kwam naar voren dat:

8 Zie www.degoedkoopstenotaris.nl/dgn_rapport_5_jaar_marktwerking.pdf.

- De meerderheid van de ondervraagden (80%) het vrijgeven van de tarieven als positief ervaart. Daarbij wordt de voordelige prijs door 73% als meest positieve ontwikkeling gezien. Van de consumenten noemt 6% de verbetering van de kwaliteit en nog eens 6% verbetering van de service als vooruitgang.
- De drie belangrijkste criteria voor de keuze van een notariskantoor zijn klantvriendelijkheid (83%), de termijn waarop een afspraak gemaakt kan worden (45%) en een goedkoop tarief via de website (35%). Het vooraf inzicht krijgen in de kosten (28%) en een half uur gratis advies op kantoor (28%) bleken minder vaak een criterium te zijn. Zaken als telefonische of fysieke bereikbaarheid en een duidelijke en volledige offerte werden door minder dan 10% van de consumenten genoemd.

Uit onderzoek blijkt tevens dat klanten bereid zijn voor een lager tarief meer te reizen. De notarismarkt is daardoor minder lokaal dan vroeger (Vogels, 2005).

2.2 Het aanbod van notarisdiensten

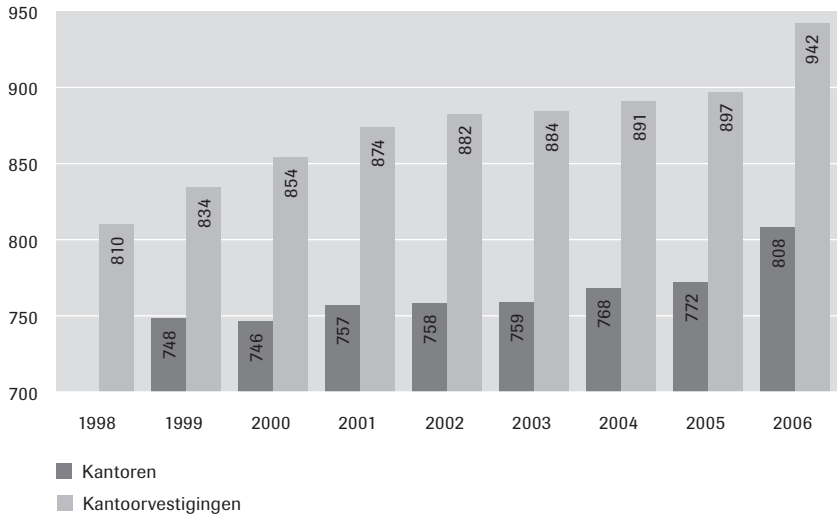
2.2.1 Aantal kantoorvestigingen, notariskantoren en notarissen

Aantal kantoorvestigingen

Figuur 6 geeft het aanbod van diensten in termen van het aantal kantoorvestigingen en kantoren weer. In 2006 telde Nederland 942 vestigingen van notariskantoren, verdeeld over 808 kantoren. Vanaf 1998 is er een gestage groei van het aantal vestigingen, tussen 2001 en 2004 is de groei afgevlakt. In 2006 is het aantal kantoren en vestigingen echter weer sterker gestegen.

Uit figuur 6 blijkt verder dat de groei van het aantal kantoorvestigingen tijdens de jaren 1999-2003 voornamelijk wordt verklaard door uitbreiding van bestaande kantoren. Zo neemt het aantal kantoorvestigingen tussen 1999 en 2000 met 20 toe, terwijl het aantal zelfstandige kantoren met twee afneemt. Deze trend tot schaalvergroting en samenwerking zet zich na 2004 niet door. Tussen 2004 en 2006 zijn er 51 nieuwe kantoorvestigingen, waarvan 40 zelfstandige kantoren, bijgekomen. De toename van het aanbod van kantoorvestigingen tussen 2005 en 2006 (45 nieuwe vestigingen) wordt vooral veroorzaakt door een toename van het aantal zelfstandige kantoren (36 nieuwe kantoren). Dit is meestal het gevolg van het uiteenvallen van bestaande kantoren.

Figuur 6 Het aantal notariskantoren en kantoorvestigingen, 1998-2006



Bron: KNB (peildata 2003 en 2005: 1 januari, 2004: 1 augustus, 2006: 31 december)

In tabel 1 zien we eveneens dat er geen trend naar schaalvergroting is als we kijken naar het aantal notarissen per kantoor. Het percentage kantoren met één notaris neemt na 2002 weer toe en het percentage grote kantoren met drie of meer notarissen neemt af.

Tabel 1 Verdeling kantoren naar aantal notarissen per kantoor, 1998-2006, percentages

Aantal notarissen	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	64	60	58	54	54	59	59	59	61
2	24	25	29	31	31	28	29	29	28
3 of meer	13	15	13	15	15	13	12	12	11

Bron: KNB, bewerking WODC

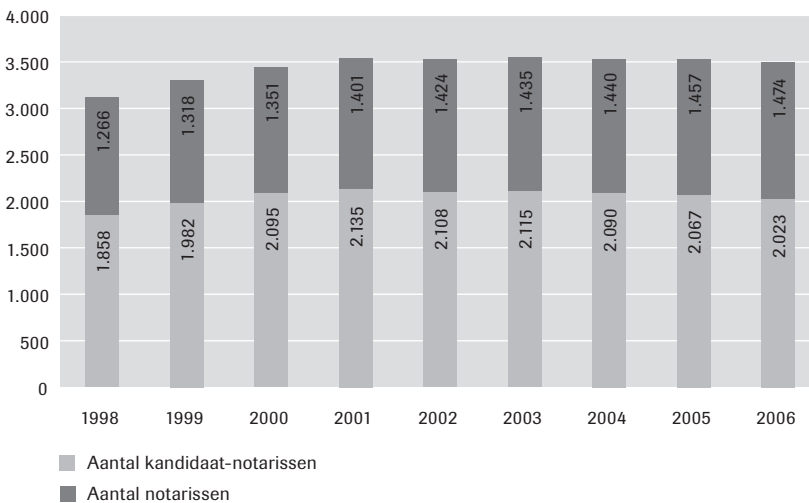
De meeste ondernemingsplannen die aan de Commissie van deskundigen (Cvdn) worden voorgelegd betreffen kandidaat-notarissen die zich binnen een bestaand kantoor als notaris vestigen. Het merendeel van de ondernemingsplannen heeft betrekking op een opvolging in een bestaand kantoor of het openen van een nevenvestiging van een bestaand kantoor (Jaarverslag Cvdn 2006). Vrijwel alle afgehandelde ondernemingsplannen worden onderworpen aan een voorselectie voordat deze ter advies worden voorgelegd aan de Commissie van deskundigen. Van de ondernemingsplannen die ter advies worden voorgelegd aan de commissie wordt de meerderheid goedgekeurd.

Aantal (kandidaat-)notarissen

Het aantal (kandidaat-)notarissen bepaalt mede het volume aan diensten dat kan worden aangeboden.

In figuur 7 zijn de aantallen notarissen en kandidaat-notarissen over de afgelopen negen jaren weergegeven. Vanaf 2001 is het totale aantal (kandidaat-)notarissen ongeveer gelijk gebleven. Het hoogste aantal (kandidaat-)notarissen ligt in 2003 op 3.550 en het laagste aantal in 2006 op 3.497. Kijken we naar de ontwikkeling van het aantal notarissen en kandidaat-notarissen afzonderlijk, dan is de laatste jaren het aantal notarissen toegenomen en het aantal kandidaat-notarissen afgenomen. In 2006 telt Nederland in totaal 1.474 notarissen, het hoogste aantal ooit. De toename van het aantal notarissen begint na 2002 wel af te vlakken. Het aantal kandidaat-notarissen daarentegen is vanaf 2003 gedaald van 2.115 naar 2.023 in 2006. Hoofdstuk 3 gaat verder in op deze ontwikkelingen in relatie tot de continuïteit van de beroepsgroep.

Figuur 7 Aantal (kandidaat-)notarissen 1998-2006



Bron: KNB, peildatum jaarlijks 1 oktober

2.3 De vraag naar akten

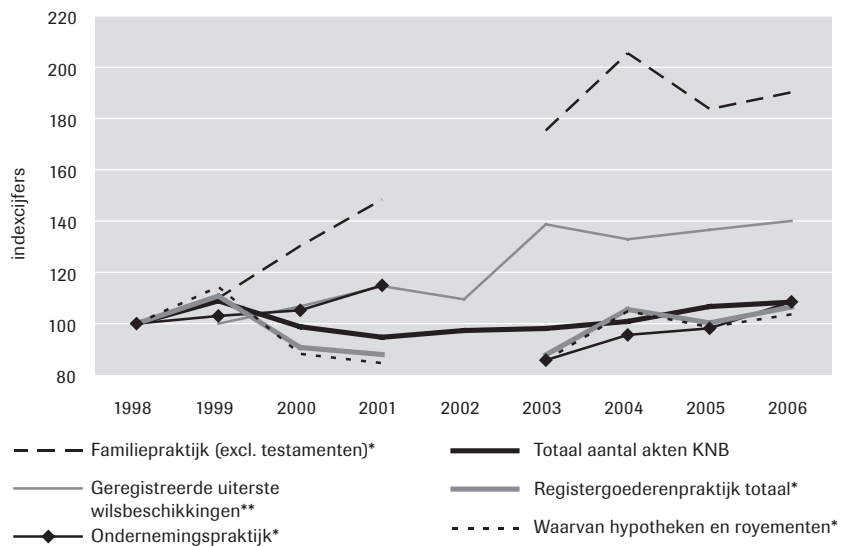
De afgelopen jaren ligt het aantal mensen dat jaarlijks gebruikmaakt van de diensten van een notaris, rond de 17-18% (CBS, Statline 2004). Ter vergelijking, dit percentage ligt voor de advocatuur evenals voor de bureaus voor rechtshulp rond de 5-6%.

Volgens de registratie van de KNB zijn er in 2006 in totaal ruim 1,8 miljoen notariële akten opgemaakt. Rond de 60% van deze akten heeft betrekking op de onroerendgoedpraktijk (zie bijlage 3, tabel 2). Het merendeel van de akten in de onroerendgoedpraktijk heeft betrekking op hypotheek en roeyementen.

Figuur 8 geeft de ontwikkeling van het aantal akten over de afgelopen jaren weer.

Tussen 1999 en 2001 is het totaal aantal akten gedaald en daarna is het aantal weer gestegen. In 2006 ligt het aantal akten weer bijna op het niveau van 1999 (zie bijlage 3, tabel 2). Vooral het aantal akten in de familiepraktijk en het aantal geregistreerde wilsbeschikkingen (zoals testamenten) is de laatste jaren sterk gestegen. De stijging van het aantal wilsbeschikkingen heeft vooral tussen 2002 en 2003 plaatsgevonden en kan worden toegeschreven aan het nieuwe erfrecht dat per 1 januari 2003 is ingegaan. De sterke stijging van het aantal akten in de familiepraktijk wordt vooral veroorzaakt door de toename van het aantal verklaringen van erfrecht. Verklaringen van erfrecht werden voor 2003 onderhands⁹ opgemaakt, na 2003 moet hiervoor de notaris worden ingeschakeld. Ook is vanaf 2003 het aantal nieuw ingeschreven hypotheek op onroerende goederen weer toegenomen.

Figuur 8 Aantal akten 1998-2006, indexcijfers 1998=100



* Bron: Belastingdienst.

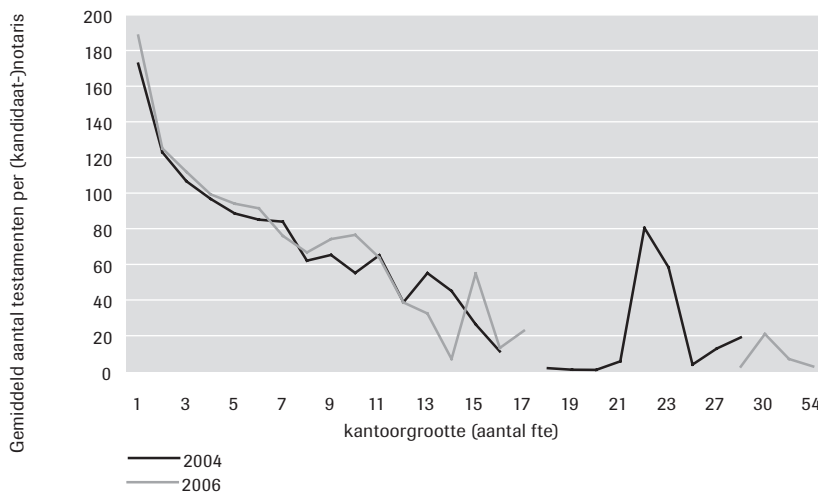
** Bron: CTR, betreft testamenten, schenkingen, verblijfsbedingen.

9 Een *onderhandse akte* is een verklaring of overeenkomst die zonder de aanwezigheid van een notaris is opgesteld.

Aantallen testamenten naar grootte van vestiging

Het CTR kent unieke nummers toe aan elke notaris en registreert het aantal testamenten op het niveau van deze notarisnummers. Door de gegevens van het CTR te koppelen aan die van de KNB, is het aantal geregistreerde testamenten op het niveau van de kantoorvestigingen in beeld gebracht. Figuur 9 geeft het gemiddelde aantal testamenten per (kandidaat-)notaris weer naar de kantoorgrootte. De kantoorgrootte is gebaseerd op de aantallen kandidaat-notarissen en notarissen die er werkzaam zijn.

Figuur 9 Gemiddeld aantal testamenten per (kandidaat-)notaris naar grootte van kantoorvestiging, 2004 en 2006



Bron: CTR, KNB, bewerking WODC

Uit figuur 9 blijkt duidelijk dat grotere kantoren per (kandidaat-)notaris veel minder testamenten opmaken dan kleinere.¹⁰ Tussen 2004 en 2006 is dit patroon ongeveer gelijk gebleven. In vestigingen met één notaris maakt deze gemiddeld in 2006 188 testamenten op, in vestigingen met tien (kandidaat-)notarissen ligt het gemiddelde op 77 per persoon. De meeste kantoorvestigingen tellen minder dan tien kandidaten en notarissen. Zo telt 96% van de kantoorvestigingen tien of minder (kandidaat-)notarissen en 99% minder dan 16 (kandidaat-)notarissen. Bij kantoren met meer dan 15 notarissen en kandidaat-notarissen hebben de gegevens in figuur 9 dan ook veelal betrekking op een gemiddelde binnen één vestiging. De uitschieter bij kantoorgrootte 25 heeft dan ook betrekking op één enkel groot kantoor dat nog wel testamenten passeert.

¹⁰ Kandidaat-notarissen passeren geen testamenten maar zijn vaak wel betrokken bij de opmaak van testamenten.

3 Continuïteit van het notariaat

Om zicht te houden op de continuïteit van notariële dienstverlening is het van belang aandacht te besteden aan de in- en uitstroom van notarissen en de bedrijfseconomische ontwikkeling van de kantoren. Meer concreet zal de continuïteit worden gepeild aan de hand van de stand van zaken en ontwikkelingen op de volgende gebieden:

1. instroom van kandidaat-notarissen;
 - a. aantal afgestudeerde studenten notarieel recht;
2. instroom van nieuwe notarissen, uitstroom van notarissen;
 - a. drempels die kandidaat-notarissen ervaren om tot het notariaat toe te treden;
 - b. verhouding man/vrouw;
 - c. de leeftijdsverdeling van (kandidaat-)notarissen;
3. bedrijfseconomische situatie van kantoren;
 - a. omzet;
 - b. kosten;
 - c. winstgevendheid.

3.1 Continuïteit van het beroep

Om in Nederland tot notaris te kunnen worden benoemd moet een kandidaat aan bepaalde in de wet omschreven eisen voldoen. De belangrijkste eisen zijn:

- dat de betrokkene de Nederlandse nationaliteit heeft;¹¹
- dat hij (of zij) de bij de wet voorgeschreven notariële examens met goed gevolg heeft afgelegd;
- dat de betrokkene daarna ten minste zes jaar als kandidaat-notaris praktijkervaring heeft opgedaan op één of meer notariskantoren;
- dat de kandidaat-notaris met goed gevolg de examens van de Notariële Beroepsopleiding heeft afgelegd en
- in het bezit is van een ondernemingsplan dat aan de daarvoor gestelde eisen voldoet.

3.1.1 In- en uitstroom van kandidaat-notarissen

Instroom kandidaat-notarissen

De instroom van het aantal kandidaat-notarissen wordt bepaald door het aantal studenten dat de opleiding notarieel recht volgt, afstudeert en vervolgens in de notariële praktijk gaat werken. De bachelor-masterstructuur

¹¹ In augustus 2007 heeft de Tweede Kamer een wetsvoorstel aangenomen waarin het nationaliteitsvereiste voor benoeming tot notaris is komen te vervallen. Directe aanleiding hiertoe was een aanmaning van de Europese Commissie. Indien Nederland niet ertoe overgaat het nationaliteitsvereiste af te schaffen, zou de Europese Commissie Nederland voor het Europese Hof van de Europese Gemeenschappen dagen. Kamerstukken II, 2006-2007, 31 040, nr. 5 en 8. Eerder bepleitten ook Verstappen (2004) en de Commissie Hammerstein (2005) de afschaffing van het nationaliteitsvereiste.

voor het hoger en wetenschappelijk onderwijs is in september 2002 ingevoerd. De Commissie Hoekstra (2005) houdt vast aan het vereiste van een afgeronde universitaire masteropleiding notarieel recht voor de toegang tot het notariële beroep.

Studenten die een hbo-bachelor recht hebben afgerond, dienen volgens de commissie een schakeljaar met succes af te ronden om tot de WO-masteropleiding in het notariële recht te worden toegelaten (Commissie Hoekstra, 2005).

Over de invloed die de BaMa-structuur op het notariaat zal hebben, is nog weinig bekend. De meest recente gegevens over aantallen universitaire studenten hebben betrekking op het collegejaar 2005/2006 (KSU, 2006) en zijn in de tabellen 2 en 3 opgenomen.

Tabel 2 Totale aantallen universitaire studenten recht en notarieel recht, 1999-2005

	Rechtenstudenten	Studenten notarieel recht	% Studenten notarieel recht
1999 / 2000	22.998	886	3,9
2000 / 2001	22.289	875	3,9
2001 / 2002	22.576	831	3,7
2002 / 2003	27.416	809	3,0
2003 / 2004	27.868	881	3,2
2004 / 2005	28.519	936	3,3
2005 / 2006	28.841	1.023	3,5

Bron: KSU (2006)

Zowel in termen van absolute aantallen als wat betreft het aandeel op het totale aantal rechtenstudenten is tussen september 1999 en september 2002 sprake van een daling in het aantal studenten notarieel recht. Vanaf het collegejaar 2003/2004 is weer sprake van een stijging. Het absolute aantal studenten notarieel recht ligt vanaf het collegejaar 2004/2005 boven het niveau van 1999/2000.

Tabel 3 Aantal afgestudeerden (notarieel) recht 1997-2005

	Geslaagd rechten	Geslaagd notarieel recht	% t.o.v. rechten
1997 / 1998	3.320	350	10,5
1998 / 1999	3.150	330	10,5
1999 / 2000	3.320	296	8,9
2000 / 2001	3.340	271	8,1
2001 / 2002	3.285	228	6,9
2002 / 2003	3.020	220	7,3
2003 / 2004	3.271	202	6,2
2004 / 2005	3.708	191	5,2

Bron: KSU

Het aantal afgestudeerde studenten notarieel recht daalt vanaf 1997. In 2004/2005 is het laagste niveau van de afgelopen acht jaar bereikt. Het absolute aantal studenten dat in het collegejaar 2004/2005 is afgestudeerd is met 45% gedaald ten opzichte van het collegejaar 1997/1998. Ook indien het aandeel op het totale aantal afgestudeerde rechtenstudenten in ogeschouw wordt genomen, is sprake van een sterke daling (5,2% in 2004/2005 t.o.v. 10,5% in 1997/1998).

Tabel 4 In- en uitstroom beroepsopleiding, 1999-2006 (aantallen)

	Begonnen aan beroepsopleiding	Waarvan aantal vrouwen	Opleiding afgerond	Waarvan aantal vrouwen	Inhalers (afkomstig uit andere jaren) die de beroepsopleiding hebben afgerond
1999	260	145	216	143	12
2000	270	170	245	165	8
2001	243	142	214	138	2
2002	176	109	148	103	3
2003	136	98	123	90	3
2004	106	61	102	58	3
2005	157	87*			
2006	156	97**			

Bron: CPO

* De helft doet januari 2008 examen.

** Doen in 2008 en 2009 examen.

Na een jaarlijkse daling van het aantal kandidaat-notarissen dat instroomt in de notariële beroepsopleiding, is sinds 2005 sprake van een stijging. Het niveau van 1999 en 2000 is echter nog niet bereikt. Hoewel de cijfers van tabel 3 niet direct met de cijfers van tabel 4 zijn te vergelijken is er een indicatie dat een deel van de studenten die in het notarieel recht afstuderen niet voor een carrière in het notariaat kiest. De overgrote meerderheid van de kandidaat-notarissen die in de beroepsopleiding instroomt, rondt de opleiding ook af.

Overige mogelijkheden voor instroom

Instroom van nieuwe kandidaat-notarissen hoeft niet alleen voort te komen uit het aantal studenten notarieel recht dat in Nederland afstudeert. Vanuit andere EU-lidstaten is ook instroom mogelijk,¹² mits men kennis heeft van het Nederlands recht en de Nederlandse taal machtig is (artikel 6 Wna). EU-kandidaten die tot notaris willen worden benoemd,

12 In de praktijk is dit alleen voorgekomen bij een Belgische kandidaat-notaris.

moeten over voldoende kennis van de kernvakken van het Nederlandse notariaat beschikken. De kennis wordt door de gezamenlijke hoogleraren notarieel recht getoetst. Indien de kennis toereikend is, wordt op grond van de Wna een EG-verklaring afgegeven die toegang verschaft tot het beroep van kandidaat-notaris.

Daarnaast is er de mogelijkheid van zij-instroom. Deze mogelijkheid kent echter een drempel. De zij-instromer moet zes jaar fulltime als kandidaat-notaris op één of meer notariskantoren hebben gewerkt om in aanmerking te komen voor benoeming tot notaris. Dit blijkt een drempel te vormen om in te stromen. Het werken in deeltijd wordt hierdoor ontmoedigd. Verlenging van de stageduur is immers het gevolg. Voor juristen uit andere beroepsgroepen die hun carrière in het notariaat willen voortzetten, is dit ook een barrière. De Commissie Hammerstein beveelt aan relevante werkervaring van juristen mee te laten tellen als stagetijd. Het kabinet deelt het standpunt van de commissie.

Uitstroom kandidaat-notarissen

Het aantal kandidaat-notarissen is sinds 2001 aan het dalen (zie paragraaf 2.2.1, figuur 2). Uit de resultaten van een serie jaarlijkse exit-enquêtes van de KNB onder kandidaat-notarissen blijkt dat vooral ervaren vrouwelijke kandidaat-notarissen het vak verlaten. De uitstromers zijn veelal werkzaam geweest op middelgrote kantoren in de ringen Amsterdam en Rotterdam en verlaten het vak met tussen de vier en de vijftien jaar werkervaring. Als belangrijkste redenen voor het verlaten van het vak worden genoemd de hoge werkdruk, de ongunstige secundaire arbeidsvoorwaarden en het slechte management van het kantoor. De meeste kandidaat-notarissen vinden een nieuwe werkkring buiten het notariaat.

Uit recent onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Commissie Kandidaat-notarissen, blijkt tevens dat 53% van de kandidaat-notarissen nog steeds wel eens overweegt om uit het vak te stappen, tegenover 26% die nooit heeft overwogen om uit te stromen (MICRA, 2006). Als argumenten om uit het vak te stappen worden vaak genoemd de werkdruk, de balans tussen werk en privé (22%), de secundaire arbeidsvoorwaarden, de zwaardere beroepsaansprakelijkheid en de spanning tussen publiek ambt en marktwerking. Het beeld dat uit de enquête naar voren komt, vertoont opvallende gelijkenissen met de ervaringen van de uitstromers. De meerderheid van de kandidaat-notarissen is positief over de inhoud van het notariële werk en de sfeer op het kantoor. Het vak wordt door 87% als boeiend ervaren. Ook vinden kandidaat-notarissen dat het vak aansluit bij hun specifieke capaciteiten (77%) en hun persoonlijke ambities en interesses (72%). Critiek bestaat voor een groot deel op het salaris (41%), de arbeidsvoorwaarden (59%), de mogelijkheid om te werken in deeltijd (36%) en de werkdruk (46%) (MICRA, 2006).

3.1.2 In- en uitstroom van notarissen

Nieuw benoemde notarissen sluiten zich bij voorkeur aan bij bestaande kantoren. Ongeveer driekwart van de ingediende en goedgekeurde ondernemingsplannen hebben betrekking op kandidaat-notarissen die binnen een bestaand kantoor tot notaris worden benoemd of kandidaat-notarissen die als notaris een nevenvestiging van een bestaand kantoor openen (zie tabel 1, bijlage 4).

De hoogte van de investeringen, de risico's die het starten van een eigen kantoor met zich brengen en de kennis die nodig is op alle notariële vakgebieden, vormen een blokkade voor kandidaat-notarissen om voor zichzelf te beginnen. Dat het naar verhouding lage aantal nieuwe notariëskantoren te wijten zou zijn aan de preventieve toetsing van de Commissie van deskundigen notariaat, wijst de commissie zelf van de hand (Jaarverslag Cvvdn, 2003).

De eerste trendrapportage (Ter Voert e.a., 2004) toont aan dat kandidaat-notarissen het opvolgen van een notaris in een *solitaire* vestiging en het opstarten van een *nieuwe* vestiging het minst aantrekkelijk vinden. De belangrijkste redenen die kandidaat-notarissen noemen, zijn de onzekerheden van de markt, beperkte mogelijkheden tot ruggespraak, investeringskosten, de moeilijke combinatie met ouderschap en de benodigde brede kennis om *full service* te kunnen bieden. De voorkeur gaat uit naar toetreding in bestaande maatschappen. Het betalen van goodwill vormt echter een drempel om tot een bestaande maatschap toe te treden.

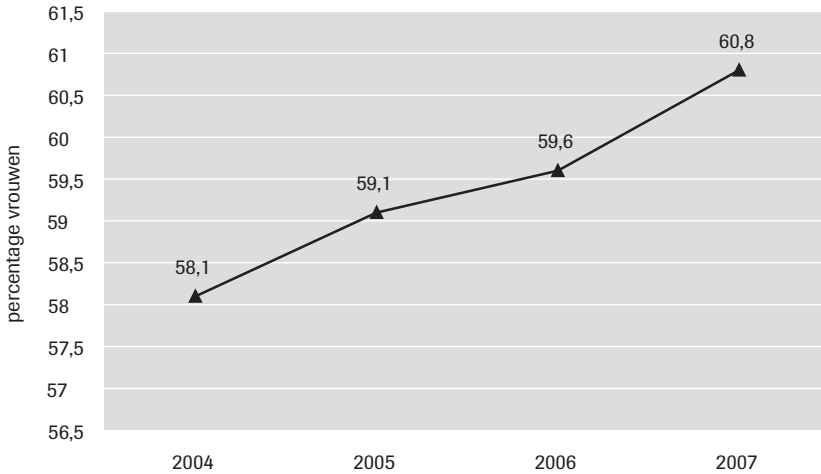
Geslacht

Een ander gevaar voor de continuïteit van de dienstverlening vormt het gegeven dat er verhoudingsgewijs meer vrouwelijke studenten en kandidaat-notarissen zijn dan mannelijke.

Het aantal vrouwelijke kandidaat-notarissen in het notariaat stijgt. In 2002 was 56% van de kandidaat-notarissen vrouw (Vogels e.a., 2002), in 2004 is dat percentage gestegen naar 58% en in 2007 naar 61% (zie figuur 10). Vrouwelijke kandidaat-notarissen geven de voorkeur aan een dienstverband in deeltijd en ervaren in vergelijking met hun mannelijke collega's meer belemmeringen om zich als notaris te vestigen (Vogels e.a., 2002; Ter Voert e.a., 2004). Vrouwelijke kandidaat-notarissen ervaren onder andere meer knelpunten in de combinatie ouderschap en ondernemerschap.

Indien er onvoldoende gelegenheid is om als notaris in deeltijd te werken, kan dit tot aanbodproblemen leiden.

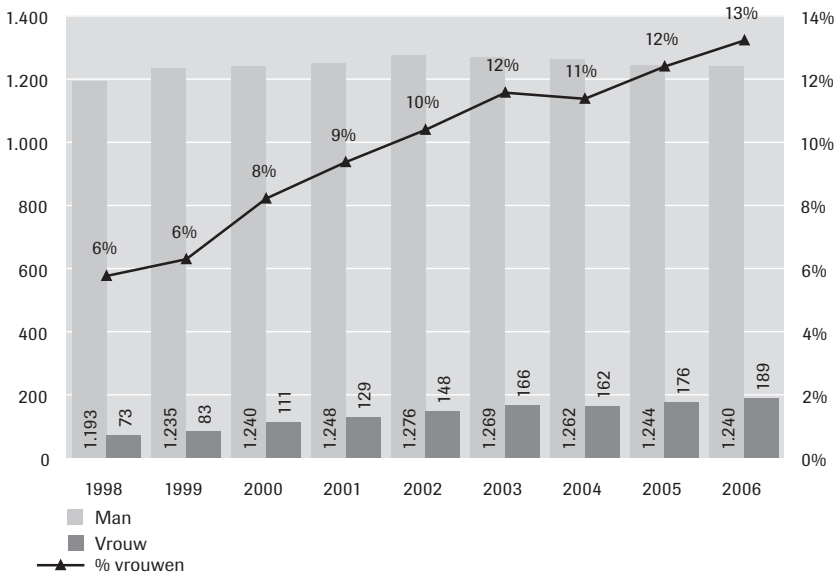
Figuur 10 Percentage vrouwelijke kandidaat-notarissen, 2004-2007



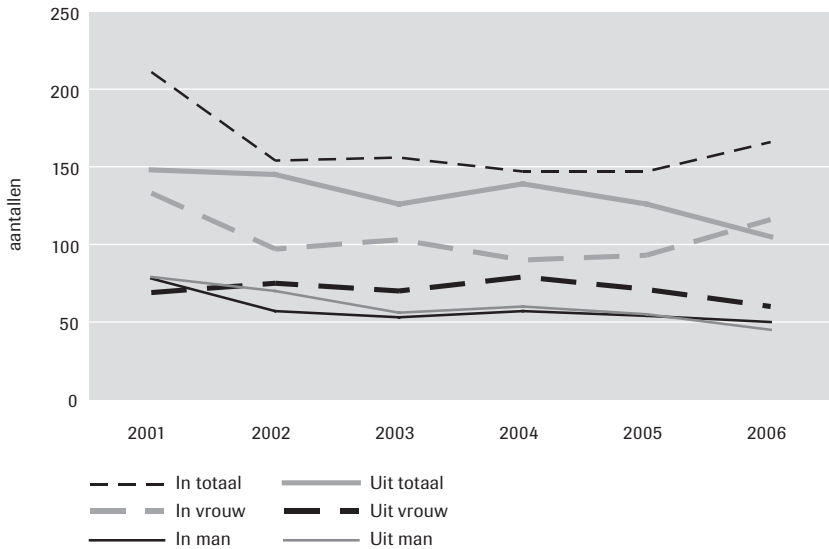
Bron: KSU (2007)

In figuur 11 zijn de aantallen mannelijke en vrouwelijke notarissen over de afgelopen jaren weergegeven. Hieruit blijkt dat het aantal vrouwelijke notarissen in de loop der jaren wel stijgt, maar dat hun aandeel nog beperkt is tot 13% in 2006.

Figuur 11 Totaal aantal mannelijke en vrouwelijke notarissen (excl. kandidaat-notarissen), 1998-2006



Bron: KSU (2007)

Figuur 12 In- en uitstroom (kandidaat-)notarissen, 2001-2006

Bron: KNB

Uit figuur 12 blijkt dat de daling in het aantal instromers na een dieptepunt in 2004 zich niet verder doorzet. In 2006 is weer een stijging te zien van het aantal kandidaat-notarissen en notarissen in het notariaat. Ook zijn er na 2004 minder uittreeders.

Zoals we al constateerden, neemt het aandeel vrouwelijke notarissen toe en bedraagt in 2006 13%. In figuur 12 is te zien dat het aantal vrouwen dat het notariaat instroomt groter is dan het aantal instromende mannen. Maar ook het aantal vrouwen dat het notariaat verlaat is groter dan het aantal mannen dat het vak verlaat. Ten opzichte van de voorgaande jaren verlaten in 2006 minder vrouwen het beroep. Van de mannen treedt bijna een gelijk aantal het beroep in als uit.

Toekomstig aanbod van notarissen

De leeftijdsverdeling van de huidige notarissen geeft een indicatie van het aantal notarissen dat de komende jaren van rechtswege het ambt verlaat vanwege het bereiken van de leeftijd van 65 jaar. De leeftijdsverdeling van notarissen en kandidaat-notarissen staat in tabel 5 weergegeven.

Tabel 5 Leefijd notarissen en kandidaat-notarissen, 2006

	Aantal kandidaat-notarissen	%	Aantal notarissen	%
t/m 30 jaar	574	27	0	0
31 t/m 35 jaar	729	34	40	3
36 t/m 40 jaar	419	20	226	15
41 t/m 45 jaar	174	8	297	20
46 t/m 50 jaar	73	3	247	17
51 t/m 55 jaar	54	3	210	14
56 t/m 60 jaar	53	3	305	21
61 t/m 65 jaar	41	2	149	10
66 jaar en ouder	2	0	1	0
Totaal	2.119	100	1.475	100

Bron: KNB

Uit tabel 5 blijkt dat bijna een derde van de notarissen (31%, ofwel 454 notarissen) ouder is dan 55 jaar en dus binnen tien jaar verplicht moet stoppen. Binnen 15 jaar bereikt meer dan de helft van de notarissen (56%) de leeftijd van 65 jaar.

De aantallen en de leeftijdsverdeling van de kandidaat-notarissen laten zien dat er in principe voldoende kandidaat-notarissen aanwezig zijn om – bij gelijke marktomstandigheden – de uitstroom van notarissen op te vangen.¹³ Hierbij is het essentieel dat kandidaat-notarissen ook daadwerkelijk de ambitie hebben om notaris te worden. Over de mogelijke drempels die kandidaat-notarissen ervaren om notaris te worden, gaat de volgende subparagraaf.

In het notariaat gaan stemmen op om de pensioengerechtigde leeftijd van notarissen op te hogen om een eventueel tekort in het notariaat tegen te gaan. De motie Van Vroonhoven-Kok is ook gericht op de verhoging van de leeftijdsgrens in het notariaat.¹⁴ De Commissie Hammerstein betoogt echter dat de leeftijdsgrens zoals deze nu geldt voldoende is. Volgens de commissie bestaat in het notariaat vooral behoefte aan waarnemende notarissen (kandidaat-notarissen die de beroepsopleiding met succes hebben afgerond en de werkzaamheden van de notaris kunnen overnemen als hij verhinderd is). De commissie beveelt aan de leeftijdsgrens van waarnemende notarissen te verhogen van 65 naar 70 jaar (Commissie Hammerstein, 2005).

In de nabije toekomst is ook een instroom te verwachten van notarissen in dienstbetrekking. De Eerste Kamer moet zich nog buigen over het wetsvoorstel dat dit mogelijk moet maken.¹⁵

13 Of het aanbod van studenten notarieel recht voldoende is om de uitstroom van kandidaat-notarissen te vervangen, is op basis van het dalend aantal afgestudeerden notarieel recht niet met zekerheid te zeggen.

14 Kamerstukken II, vergaderjaar 2004-2005, 23 706, nr. 66.

15 Kamerstukken II, vergaderjaar 2006-2007, 31 040, nr. 5.

3.1.3 *Drempels voor het toetreden tot het notariaat*

Uit het door het Notariaat Magazine in samenwerking met de Commissie Kandidaat-notarissen gehouden arbeidssatisfactieonderzoek van 2006, blijkt dat 50% van de kandidaat-notarissen in de toekomst notaris wil worden, tegenover 16% die dat niet wil en 34% die het nog niet weet (MICRA, 2006). Van de 50% die notaris wenst te worden, wil 39% zich bij voorkeur als zelfstandige notaris vestigen en 11% in dienstbetrekking. Redenen die worden aangevoerd voor de wens om tot notaris benoemd te worden, zijn de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid voor het eigen werk, het aanzien, het vak, het ondernemerschap en het salaris. Redenen die worden aangevoerd om van de benoeming als notaris af te zien, zijn het missen van de capaciteiten om als ondernemer en manager op te treden, de wens om een goede balans tussen werk en privé te houden en de verantwoordelijkheid en stress die het notariaat met zich brengt. Tevens wordt gewezen op de noodzaak om op vele gebieden de kennis op peil te houden en de geringe financiële perspectieven die het notarisbestaan biedt na de invoering van marktwerking (MICRA, 2006).

3.2 **Bedrijfseconomische situatie van kantoren**

De bedrijfseconomische situatie van notariskantoren wordt beïnvloed door diverse factoren. De vraag naar notariële akten is onder meer afhankelijk van ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt, de hoogte van de hypotheekrente, maatschappelijke ontwikkelingen (aantal huwelijken, samenwonenden) en de bedrijvigheid in de samenleving (aantal nieuwe bedrijven en uitgifte van aandelen). Daarnaast is de bedrijfsvoering van het kantoor van belang, zoals de kosten voor personeel en huisvesting en de mate van automatisering.

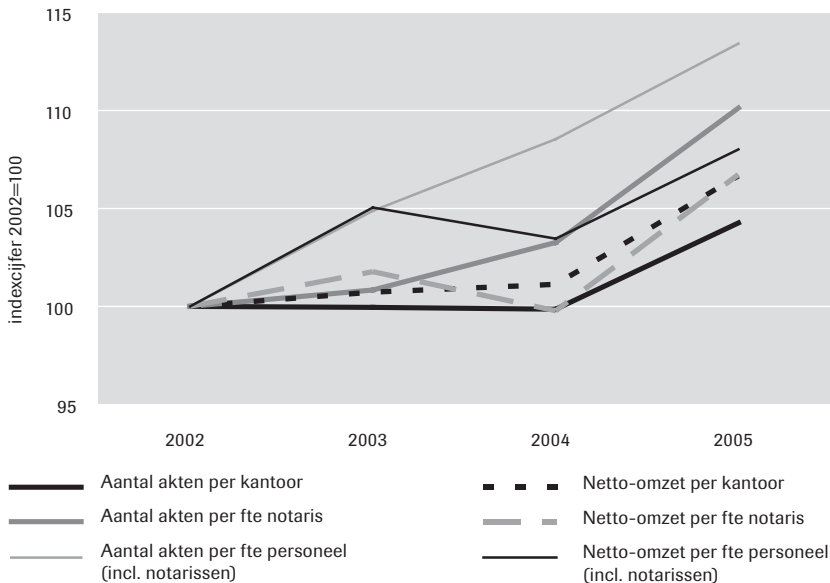
In de hiernavolgende paragrafen beschrijven we de omzet, kosten en winst van notariskantoren. De analyses zijn gebaseerd op gegevens die door het BFT zijn verstrekt (voor details, zie bijlage 2). Deze gegevens hebben alleen betrekking op de bedrijfsresultaten. Niet direct kan hieruit worden afgeleid of een kantoor in financiële moeilijkheden verkeert. Daarvoor zijn gegevens nodig over onder andere de vermogenspositie van het kantoor, de betreffende notarissen en de mate waarin de notaris privé geld onttrekt uit de onderneming ten opzichte van het resultaat en het vermogen. Voor gegevens over het aantal kantoren of notarissen dat in een risicovolle situatie verkeert, maken we daarom gebruik van de jaarverslagen van het BFT.

3.2.1 Omzetontwikkelingen

Als de productiviteit wordt afgemeten aan de hand van het aantal akten dat is gepasseerd per fte personeel, is tussen 2002 en 2005 sprake van een stijging. Het aantal akten dat per personeelslid wordt afgehandeld, is in die periode met 13% toegenomen (zie figuur 13 en tabel 2 bijlage 4). Het gemiddelde aantal akten per kantoor en per notaris is vooral tussen 2004 en 2005 gestegen. De productiviteit is dus toegenomen.

De netto-omzet is – na een daling in 2004 – in 2005 weer gestegen. De netto-omzet is het bedrag dat het kantoor bij cliënten in rekening heeft gebracht, exclusief omzetbelasting minus de kosten die de notaris voor bepaalde diensten heeft moeten maken (bijvoorbeeld onderzoekkosten of kosten kadaster). Aan de hogere standaarddeviatie in 2005 ten opzichte van voorgaande jaren, kunnen we aflezen dat de verschillen tussen de kantoren in omzet zijn toegenomen (zie bijlage 4 tabel 3).

Figuur 13 Aantal gepasseerde akten en netto-omzet, 2002–2005, indexcijfers



Bron: BFT, bewerking WODC, exclusief IDS-kantoren

Verschillen tussen ringen

Evenals in 2002 en 2003 is de gemiddelde omzet per notaris in 2004 en 2005 het hoogst in de ringen Rotterdam, Amsterdam en Den Haag. De ring Dordrecht heeft zich in 2004 en 2005 gevoegd bij deze ringen met een hoge omzet. De ringen met de laagste gemiddelde omzet per notaris zijn in 2004 en 2005 Almelo, Assen en Maastricht. In alle ringen, behalve Roermond, is

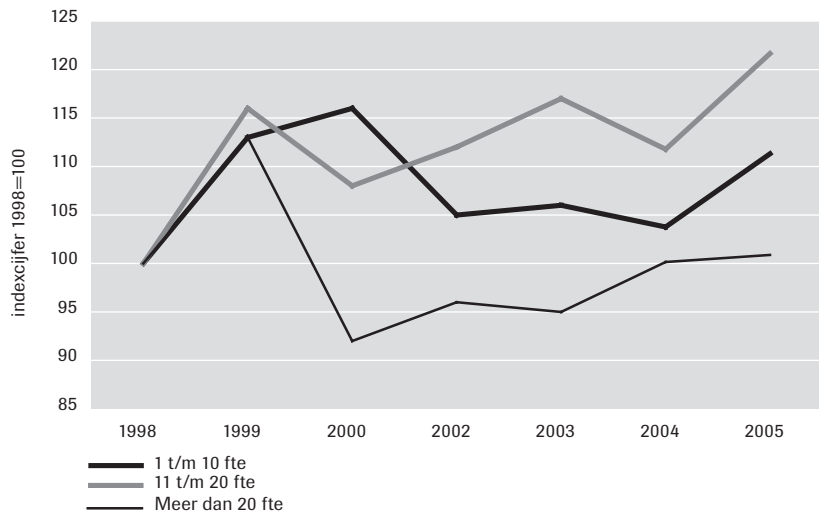
de gemiddelde omzet per notaris tussen 2004 en 2005 gestegen (zie figuur 1 bijlage 4).

Deze gegevens komen overeen met de uitkomsten van tariefonderzoeken (zie paragraaf 2.1) waaruit blijkt dat in de Randstad de tarieven hoger liggen dan in de rest van het land.

Verschillen naar kantoor grootte

Het zijn vooral de grote kantoren waar de gemiddelde omzet per notaris in vergelijking met 1999 het sterkst is gedaald. De kleine en middelgrote kantoren laten de sterkste omzetsijging zien tussen 2004 en 2005 (zie figuur 14).

Figuur 14 Gemiddelde omzet per fte notaris naar kantoor grootte, 1998-2005, indexcijfers



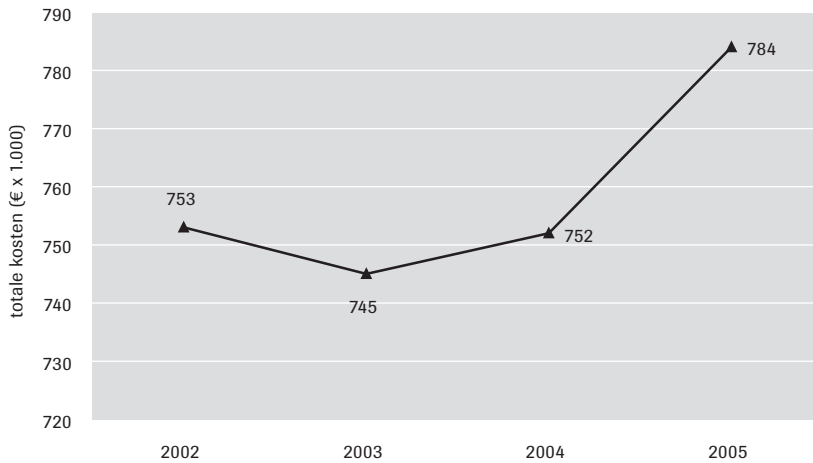
Bron: Gegevens 1998-2000 BNA (2002), Gegevens 2002-2005 BFT, bewerking WODC, exclusief IDS-kantoren

3.2.2 Kosten

In figuur 15 staan de gemiddelde kosten van notariskantoren weergegeven over de jaren 2002-2005. Het gaat hierbij om het totaal van personeels-, kantoor-, huisvestings-, afschrijvings-, rente- en algemene kosten. Hieruit blijkt dat de gemiddelde kosten tussen 2002 en 2003 iets zijn gedaald, maar daarna in 2004 en vooral in 2005 zijn toegenomen.

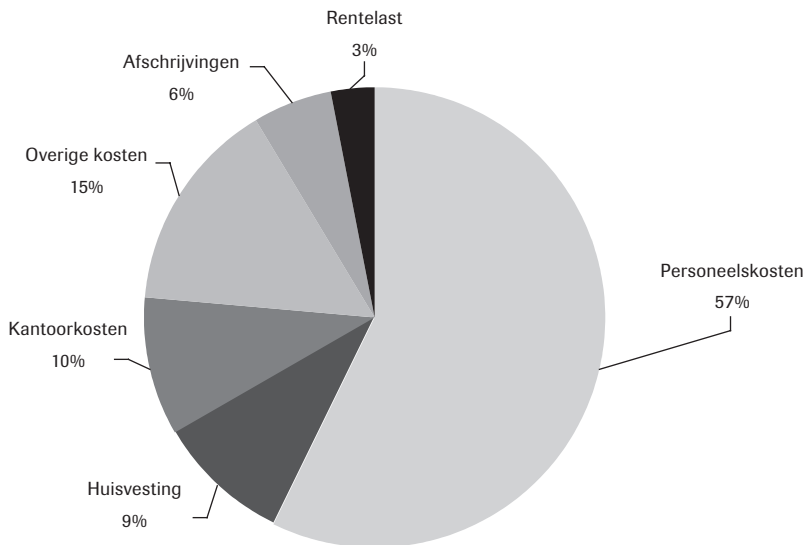
De personeelskosten maken een belangrijk onderdeel uit van de totale kosten. Onder die personeelskosten vallen salariskosten, sociale en pensioenlasten (werknemers), en overige personeelskosten (zoals onkostenvergoedingen, cursussen). In figuur 16 zien we dat de totale kosten voor 57% bestaan uit de kosten voor personeel. In vergelijking met voorgaande jaren is de kostenstructuur in 2005 nagenoeg gelijk gebleven.

Figuur 15 Gemiddelde kosten notariskantoren (in euro x 1.000), 2002-2005



Bron: BFT, bewerking WODC, cijfers exclusief IDS-kantoren

Figuur 16 Kostenstructuur notariskantoor in % van totale kosten, 2005



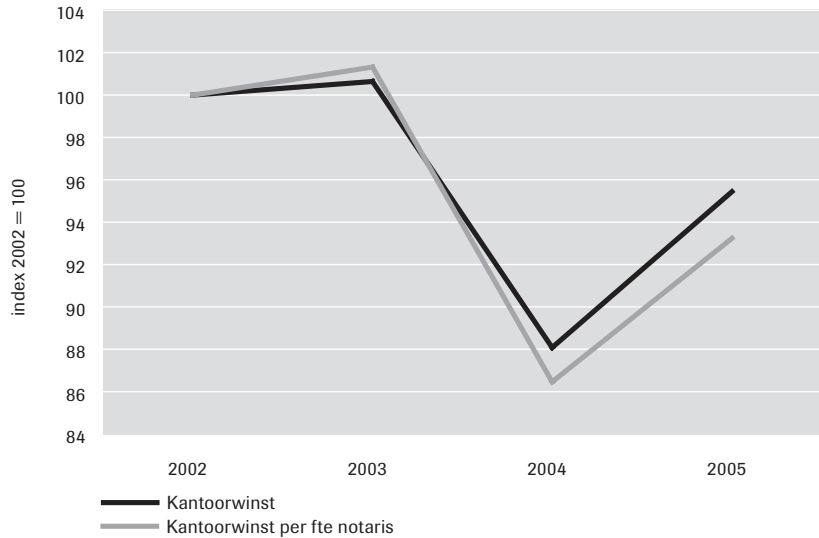
Bron: BFT, bewerking WODC, cijfers exclusief IDS-kantoren

3.2.3 Winstgevendheid

De kantoorwinst wordt berekend door totale kosten van het kantoor af te trekken van de omzet van het kantoor. In figuur 17 zien we dat de gemiddelde kantoorwinst tussen 2003 en 2004 sterk is gedaald. Na 2004 is de kantoorwinst weer gestegen, maar deze ligt nog wel onder het niveau van

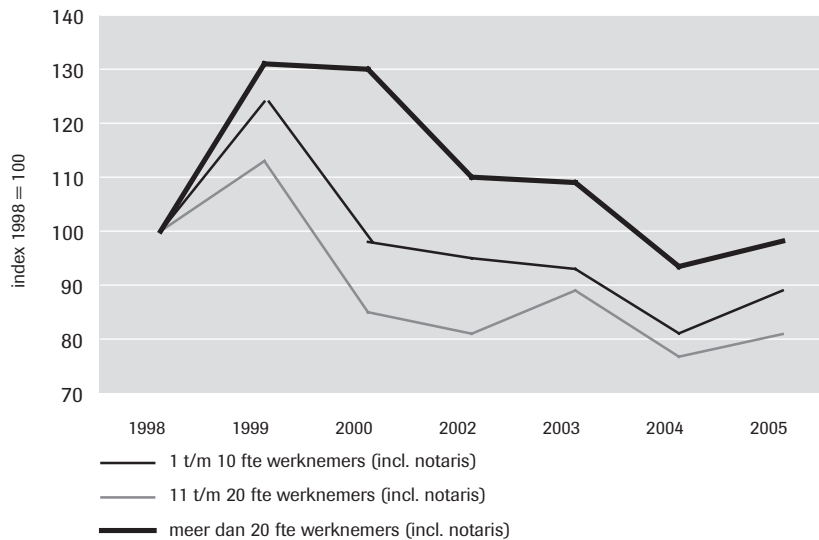
2003 (zie ook tabel 4 bijlage 4). Bij zowel kleine als grote kantoren heeft deze daling en stijging van de kantoorwinst plaatsgevonden (zie figuur 18). Relatief gezien hebben de middelgrote kantoren vanaf 1998 de grootste winstdaling en de grootste kantoren de kleinste winstdaling meegemaakt.

Figuur 17 Gemiddelde kantoorwinst, 2002-2005, indexcijfers



Bron: BFT, bewerking WODC, cijfers exclusief IDS-kantoren

Figuur 18 Gemiddelde kantoorwinst naar kantoor grootte, 1998-2005, indexcijfers



Bron: Gegevens 1998-2000 BNA (2002), Gegevens 2002-2005 BFT (exclusief IDS-kantoren)

Verschillen tussen ringen

De verschillen in gemiddelde winst per notaris tussen de ringen zijn klein en statistisch niet significant. Hoewel er tussen de ringen wel significante verschillen zijn in gemiddelde omzet per notaris en in gemiddelde kosten per notaris, zijn er dus geen verschillen in winst. Dit komt omdat een hoge gemiddelde omzet samengaat met hoge gemiddelde kosten en omgekeerd, zodat de winstniveaus uiteindelijk niet veel van elkaar verschillen (zie figuur 2 bijlage 4).

In verschillende ringen zijn in bepaalde periodes prijsvechters actief geweest. Uit onderzoek van Vogels (2005) blijkt dat de prijsvechters veelal een strakke kantoororganisatie hebben waarbij alles erop is gericht het proces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. De notaris besteedt daarbij veel zaken uit aan andere medewerkers. De goedkopere kantoren zijn vaak ook de wat jongere kantoren met relatief jonge notarissen die een lager inkomen hebben dan voorheen gebruikelijk. ICT wordt in toenemende mate gebruikt en het kostenbewustzijn is gegroeid (Vogels, 2005).

In tabel 5 staat het aantal kantoren weergegeven waarvan de liquiditeit en solvabiliteit onvoldoende, matig dan wel goed is. Deze gegevens zeggen iets over de mate waarin de kantoren in staat zijn op de korte en lange termijn aan hun financiële verplichtingen te voldoen. In de verdeling van kantoren naar liquiditeitspositie is niet veel veranderd tussen de jaren 2003 en 2005. De solvabiliteit van kantoren is minder geworden. Was in 2003 de solvabiliteit van 94% van de kantoren nog goed, in 2005 is dat teruggelopen naar 85%. Zowel in 2004 als in 2005 zijn de kleine kantoren (minder dan 10 fte) relatief oververtegenwoordigd onder de kantoren met onvoldoende liquiditeit en solvabiliteit. Ook vallen zowel in 2004 als 2005 relatief veel kantoren uit de ring Alkmaar in deze categorie.

Tabel 6 Aantal kantoren naar liquiditeit en solvabiliteit per fte notaris, 2002-2005

	Liquiditeit				Solvabiliteit			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
	%	%	%	%	%	%	%	%
Minder dan € 0 (onvoldoende)	5	4	7	7	0	2	7	5
€ 0 t/m € 50.000 (matig)	7	9	11	8	7	6	9	10
Meer dan € 50.000 (goed)	87	87	82	85	94	92	84	85
Aantal kantoren	639	645	714	726	495	531	714	726

Bron: BFT, bewerking WODC, cijfers exclusief IDS-kantoren

Het BFT concludeert in haar jaarverslag 2005 dat het notariaat in het algemeen financieel gezond is. In 2004 en 2005 staat ongeveer 2% van de notarissen onder verscherpt toezicht en ongeveer 9% onder oplettend toezicht.

4 Kwaliteit van het notariaat

In dit hoofdstuk worden de kwaliteit en integriteit van de dienstverlening vanuit verschillende invalshoeken belicht. We gaan in op de institutionele kwaliteits- en integriteitsborging, de ontwikkelingen in de kwaliteit van de notariële dienstverlening, de ontwikkelingen in het notariële toezichtstelsel en de ontwikkeling van klachten en tuchtrechtzaken (externe kwaliteitsborging).

Concreet worden de volgende vragen in dit hoofdstuk beantwoord: Hoe is de stand van zaken en welke ontwikkelingen doen zich voor op het gebied van *kwaliteit*?

- beroepsethiek;
- kwaliteitsborging;
- klachtenbehandeling en resultaten toezicht.

4.1 Ontwikkelingen in de kwaliteit en beroepsethiek van het notariaat

De kwaliteit van de notariële diensten en het beroepsinteger handelen van notarissen zijn belangrijke pijlers voor het publieke vertrouwen in het notariaat. Daar waar voorheen blind werd gevaren op het gezag dat het notariaat uitstraalde, staan notarissen tegenwoordig midden in de maatschappij en moeten zij hun toegevoegde waarde, kwaliteit en integer handelen aantonen.

Het notariaat is in de periode 2004 tot en met 2006 veelvuldig in de publiciteit gekomen en niet altijd op een positieve wijze. Vragen zijn gerezen naar de betrokkenheid van notarissen bij misstanden op de markt voor handel in onroerende zaken, bij het verlenen van diensten in het ondernemingsrecht en bij het aanwenden van de aan hen toevertrouwde gelden van derden. Ook is de rol van de notaris bij het verlenen van diensten aan dementerende personen in de media aan de orde geweest. Daarnaast zijn – ook vanuit de beroepsgroep zelf – vraagtekens gesteld ten aanzien van de verenigbaarheid van de toegenomen marktwerking in het notariaat met de notariële beroepsregels en het bieden van diensten van een goede kwaliteit.

Betrokkenheid van notarissen bij fraude in de vastgoedhandel

Het onderzoek van Bovenkerk (2005) en dat van Ferwerda, De Vries Robbé en Van de Bunt (2007) brengen helder in kaart welke vormen de betrokkenheid van notarissen bij malafide vastgoedpraktijken kan aannemen. Notarissen zijn zich volgens Van de Bunt onvoldoende bewust hoe hun dienstverlening misbruikt kan worden door kwaadwillende derden. In Nederland is sprake van een verstrengeling van de vastgoedsector met de georganiseerde misdaad, waarbij notarissen onmisbaar zijn voor het frauduleus handelen van criminele organisaties (Ferwerda e.a., 2007; Lankhorst e.a., 2004; Van de Bunt, 1996). De mate waarin de notaris

betrokken is bij malafide activiteiten loopt van naïviteit, via onoplettendheid en nalatigheid tot medeplichtigheid (Bovenkerk, 2005). Malafide activiteiten waarbij het optreden van de notaris een rol kan spelen, zijn activiteiten die verband houden met de exploitatie van onroerende zaken, zoals het passeren van de benodigde akten in verband met ABC-transacties en verkoopcarrouzels en het meewerken aan belastingontduiking en hypotheekfraude.

ABC-transacties zijn transacties waarbij een pand achtereenvolgens wordt verkocht van A aan B, van B aan C en waarbij uiteindelijk direct geleverd wordt van A aan C. In een normaal scenario is B een handelaar die optreedt als tussenpersoon. Het uitgangspunt is daarom dat slechts bij een beperkt aantal ABC-transacties sprake is van dubieuze motieven. Dit is het geval indien ABC-transacties worden gebruikt om onroerende zaken buiten zicht te kunnen exploiteren, de prijs van onroerende zaken disproportioneel op te drijven, belasting te ontduiken of zwart geld wit te wassen (Ferwerda e.a., 2007). De verkoop vindt dan slechts in schijn plaats. Partijen A, B en C zijn elkaar bekend en behoren tot dezelfde organisatie. Een bijzondere categorie is de ABC-transactie betreffende panden die op de veiling worden verkocht. Partijen maken gebruik van een vervalste hypotheekaanvraag, waarna het pand op de veiling wordt verkocht als niet wordt voldaan aan de betalingsverplichtingen. Op de veiling wordt het pand vervolgens gekocht door een stroman die op zijn beurt een vervalste hypotheekaanvraag indient. Zodra na enkele maanden niet wordt voldaan aan de betalingsverplichtingen wordt hetzelfde pand weer op de veiling verkocht. Deze ABC-transacties vinden veelal plaats binnen besloten gemeenschappen. De personen binnen deze gemeenschappen zijn aan elkaar gerelateerd op basis van etniciteit, verwantschap of vriendschap. De rol van de notaris is onmisbaar bij het aanwenden van ABC-activiteiten in de vastgoedhandel.

In de praktijk wordt gefraudeerd met hypotheekaanvragen door het gebruik van vervalste identiteitspapieren, vervalste loon- en inkomensgegevens dan wel onjuiste of vervalste taxatierapporten. De notaris die verzuimt een degelijke controle uit te voeren dan wel blind vaart op zijn ministerieplicht zonder zich af te vragen of er gegronde redenen zijn voor dienstweigering, werkt (met of zonder opzet) mee aan hypotheekfraude. Van belastingfraude in de onroerendgoedpraktijk is ten slotte sprake indien de notaris bedragen in de akte opneemt die niet overeenkomen met wat partijen zijn overeengekomen. Bedragen worden dan contant betaald, waardoor gebruik kan worden gemaakt van zwart geld. Tevens besparen partijen op deze wijze inkomens- en overdrachtsbelasting. Belastingontduiking in deze vorm is alleen mogelijk indien de notaris, die bekend is met het tarief dat in werkelijkheid tussen partijen is overeengekomen, meewerkt aan het vermelden van een lager bedrag in de akte.

Ferwerda, e.a.(2007) hebben kritiek op de houding van notarissen bij het optreden in het onroerendgoedrecht. De controle door notarissen bij de aanvraag van hypotheek en de overdracht van onroerende zaken, schiet in hun ogen tekort. Het verbaast de onderzoekers hoe notarissen hun verantwoordelijkheden afschuiven met een beroep op de verantwoordelijkheden van andere actoren in de vastgoedhandel (de neutralisatietechniek in de terminologie van Sykes & Matza, 1957), zich beroepen op het feit dat geen schade wordt geleden (de legitimatietechniek in de terminologie van Sykes & Matza) of zich verschuilen achter de open normen van de dienstweigeringsregels. Daarbij functioneert de notaris eerder als een passieve Angelsaksische stempelaar, dan als een actieve Latijnse notaris met een onderzoeksplicht.

In 2007 is in Nederland tien miljoen euro schade geleden door hypotheekfraude met Nationale Hypotheek Garantie hypotheek. Het vermoeden bestaat dat hypotheekfraude in de commerciële markt een veel groter bedrag aan schade oplevert. De controlerende, signalerende en informerende taak van notarissen – de zogenoemde poortwachters- of signaleringsfunctie van de notaris (Van de Bunt, 1996) – is van groot belang bij het tegengaan van hypotheekfraude. Ook de tuchtrechter stelt de signaleringsfunctie van de notaris in het onroerendgoedrecht centraal.¹⁶ De KNB heeft een onderzoek ingesteld naar het meewerken aan of faciliteren van ongeoorloofde ABC-transacties door enkele notarissen in Den Haag en Rotterdam. Tegen vier notarissen is een klacht ingediend bij de kamer van toezicht.¹⁷ De KNB is ook met diverse organen in overleg om misstanden in de handel in vastgoed te inventariseren en waar nodig tegen te gaan. Zo zijn op verzoek van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) in 2006 de nieuwe algemene voorwaarden voor executieveilingen en de notariële beleidsregels voor executieveilingen (*Golden Rules* voor veilingen) van kracht geworden. Ook werkt de KNB aan een beleidsregel geënt op het optreden van notarissen bij ABC-transacties.

Het financiële beheer van gelden van derden

De bevindingen van het onlangs verschenen onderzoek van Van Dijken, Berdowski en Eshuis (2007) verschaffen inzicht in hoe notarissen omgaan met de in het kader van hun functie ontvangen gelden van derden. Jaarlijks bedragen de saldi van de kwaliteits- ofwel derdenrekeningen van advocaten, notarissen en deurwaarders acht miljard euro, waarvan 96% door notarissen wordt beheerd. Het belang dat gemoeid is met het goed functioneren van het financiële beheer van de derdengelden is dus groot. De onderzoekers constateren echter dat een aantal notarissen nalatig,

¹⁶ Hof Amsterdam 23 februari 2006, nr. 1083/2005 (LJN AV3044) en kamer van toezicht Rotterdam, 15 mei 2006, 25/05, 24/05 en 26/05.

¹⁷ Zie Notariaat Magazine, 2007, nr. 3, p. 31.

slordig en onwetend is bij de naleving van de financiële beroepsregels en dat vaak geen sprake is van een scherpe scheiding tussen de derdenrekeningen en de andere rekeningen van de notarissen. Omissies doen zich voor omdat gelden ten onrechte op verkeerde rekeningen terechtkomen, waardoor een negatieve bewaringspositie van de derdengelden kan ontstaan. De onderzoekers menen dat de kans op fraude bestaat, omdat geen sprake is van een grondige en regelmatige kantoorcontrole op de bewaringspositie. Ze leggen de nadruk op het belang van regelmatige en degelijke controles van de derdenrekeningen op kantoorniveau en de voorlichting van cliënten over deze rekeningen.

Beroepsregels versus marktinitiatieven

Sinds de versterking van marktwerking in het notariaat zijn diverse marktinitiatieven ontwikkeld, zowel door notarissen als externe marktpartijen. In het notariële veld en vanuit de KNB zijn vragen gerezen over de verenigbaarheid van deze marktinitiatieven met de notariële wet- en regelgeving. In 2005 heeft de KNB de beleidsregel 'adverteren via verwijzers' uitgevaardigd, die de notarissen verbiedt 'via gegevensdragers van, dan wel samen met een specifieke verwijzer of groep van verwijzers, al dan niet tegen betaling, wervende publiciteit te bedrijven of te doen bedrijven'. De KNB controleert op de naleving van de beleidsregel en heeft de notarissen die zich schuldig maken aan het adverteren in kranten van vooral makelaars, gesommeerd zich aan de beleidsregel te houden. Daarnaast is in 2006 het Meldpunt Ongewenste Marktinitiatieven (MOM) in het leven geroepen. Op basis van de meldingen die binnen zijn gekomen, is de KNB in gesprek gegaan met de notarissen tegen wie de meldingen gericht waren. De KNB heeft bij de kamers van toezicht klachten ingediend tegen de Postbank Notarisservice, de Notaris Service Nederland en het arrangement van Actus Notarissen met andere (Rotterdamse) Notarissen (KNB-jaarverslag 04/05). De behandeling van deze klachten door de tuchtcolleges komt in paragraaf 4.3.3 aan de orde. Het is nog niet altijd helder welke marktinitiatieven al dan niet strijdig zijn met de notariële regels. Op dit moment zijn er onder andere verschillende arrangementen tussen notarissen en andere dienstverleners. Als voorbeelden kunnen worden genoemd de samenwerking tussen de Vereniging Eigen Huis en Actus Notarissen, de overeenkomst tussen De Hypotheker en Formaat Notarissen en de samenwerking tussen Rabobank Twente en de kantoren Hofsteenge & Wesseling, KienhuisHoving, Mollink Wünsch, Cohen De Jong van Lier & Huiskes, Meijling & Wiechers en Suwijn (KSU, 2006, p. 12). Ook het marktinitiatief Intermediaris is nog altijd actief, nadat Intermediaris met succes de KNB voor de rechter had gedaagd.

Kwaliteit versus concurrentie

In het notariaat heerste de angst dat de versterking van de marktwerking de kwaliteit van de notariële dienstverlening negatief zou beïn-

vloeden. Kort na de versterking van de marktwerking werd het notariaat geconfronteerd met de fluctuatie van notariële tarieven, waarbij het aanbieden van diensten onder de kostprijs niet werd geschuwd. In enkele delen van het land – vooral in het Gooi en Drenthe – ontstond een ware prijsvechterij (DGN, 2004). Het vermoeden bestond dat de prijsvechters ter wille van het beperken van de kosten en het maximaliseren van de omzet, zouden inboeten aan de kwaliteit.

In 2005 is de relatie tussen concurrentie en de kwaliteit van de notariële dienstverlening onderzocht door Nahuis en Noailly. Zij hebben de kwaliteit van notarisdiensten gemeten aan de hand van de tevredenheid van cliënten en het aantal fouten bij het Kadaster. Tussen 1995 en 2003 is het aantal fouten toegenomen en daarmee de notariële kwaliteit afgenomen, volgens de onderzoekers. De toename van fouten verklaren ze deels uit de toename aan concurrentie. De notarissen die in 2003 actief waren in een monopolie markt maakten minder fouten in 2003 dan notarissen in concurrerende markten. In 1995 was juist het omgekeerde het geval. Notarissen werkzaam in een monopolie markt maakten meer fouten dan hun collega's die concurrentie hadden te duchten van andere notarissen in de buurt. Als commentaar op de bevindingen van Nahuis en Noailly stelt de Commissie Hammerstein dat de onderzoekers niet gedifferentieerd hebben naar het type fouten dat het Kadaster registreert. Ook minder ingrijpende correcties, zoals het corrigeren van kennelijke schrijffouten, zijn in de telling van Nahuis en Noailly betrokken. Tevens is de concurrentie gemeten op basis van de aanwezigheid van andere notariskantoren in de vestigingsplaats van notarissen. Geen rekening is gehouden met prijsconcurrentie, noch met de concurrentie van notarissen buiten de vestigingsplaats, terwijl dit juist de vormen van concurrentie zijn die na 1999 in het notariaat zijn ingetreden. De Commissie Hammerstein heeft vervolgens onderzoek laten verrichten door het EIM (Vogels, 2005) naar de effecten van prijsconcurrentie in het notariaat op de kwaliteit van de notariële dienstverlening. De bevindingen van het EIM wijzen niet op een aantoonbaar kwaliteitsverschil tussen de zogenoemde prijsvechters en andere notarissen. Indien de geregistreerde fouten bij het Kadaster (gedifferentieerd naar de aard van de fouten) en het aantal bij het CTR ingeschreven testamenten in ogenschouw worden genomen, bestaat geen noemenswaardig verschil tussen de dienstverlening door de prijsvechters en andere notarissen. Prijsvechters maken evenveel fouten in de registratie bij het Kadaster en zij stellen net zoveel akten op in het personen- en familierecht als andere notarissen. De notariële rechercheplicht wordt niet bewust ingeperkt (Vogels, 2005). Prijsvechters kunnen, volgens Vogels, lagere tarieven hanteren, omdat ze als nieuwkomer de huisvestingskosten laag houden, relatief jonge (dus goedkope) krachten in dienst nemen en ICT-mogelijkheden optimaal benutten. Ze hebben de dienstverlening gestroomlijnd (strakke tijdschema's, basale dienstverlening, meer e-mail dan telefoonverkeer, geen tweede kopje koffie), waardoor zij relatief efficiënt en kostenbesparend kunnen werken.

Het belangrijkste verschil met de gevestigde notarissen is misschien dat prijsvechters genoeg nemen met een lager honorarium. Ook de zakelijke relaties van het notariaat zien geen verschil in kwaliteit tussen de prijsvechters en andere notarissen. Van de zakelijke relaties is 80% tevreden met het notariële product van de prijsvechters. De zakelijke relaties staan daarnaast positief tegenover marktwerking en menen dat het kwaliteitsniveau van het notariaat ook in een marktgerichte omgeving op peil blijft.

Op basis van deze bevindingen concludeert Vogels dat er geen concrete aanwijzingen zijn dat de kwaliteit van de notariële dienstverlening en de integriteit binnen de beroepsgroep achteruit gaan. Maar hij constateert wel dat door de toegenomen concurrentie meer dan voorheen de grenzen van de bestaande regels en normen zijn opgezocht. Er mag dan geen sprake zijn van een onaanvaardbare vermindering van kwaliteit, wel zijn er aanwijzingen voor een verschraling van de kwaliteit. Prijsvechters besparen op tijd en laten de informatie- en adviestaak achterwege om scherp te kunnen concurreren. Het onderzoek geeft echter geen informatie over de naleving van de informatieplicht of het bieden van een hoogstaande vakinhoudelijke kwaliteit. Dit laatste kan volgens Vogels (2005) alleen inzichtelijk worden gemaakt door dossieronderzoek.

De Commissie Hammerstein concludeert dat zij over de ambtelijke ethiek geen eenduidig beeld kan schetsen. Enerzijds worden signalen gehoord dat sommige notarissen de grenzen van de ethiek van het ambt opzoeken, anderzijds heeft de commissie geen harde aanwijzingen gevonden dat de kwaliteit van de dienstverlening tekort zou schieten. Wel bestaat de vrees dat door de concurrentie hier en daar van verschraling van kwaliteit sprake is. De commissie acht het wenselijk dat nader onderzoek wordt gedaan naar de kwaliteit en de integriteit van de notariële dienstverlening.

4.2 Kwaliteitsborging

4.2.1 Kwaliteitsbeleid KNB

Het kwaliteitsbeleid van de KNB is van oorsprong gericht op het bevorderen van de vakinhoudelijke kwaliteit en de professionele integriteit van notarissen. In 1996 heeft de KNB tevens de lijnen uitgezet voor beleid ter stimulering van de kwaliteit van de notariële dienstverlening en van de notariële kantoororganisatie.

Het kwaliteitstoezicht op de kantoororganisatie is gebaseerd op de in 1996 geïntroduceerde kwaliteitsnorm van de KNB. Op basis van vrijwilligheid kunnen kantoren een kwaliteitszorgsysteem invoeren met het doel de organisatie van het kantoor beter te stroomlijnen. De kwaliteitsnorm bevat aanwijzingen voor de kantoorinrichting, het aanvaarden van opdrachten, het uitvoeren van de opdrachten, het passeren van de akten en de nazorg. Op basis van de kwaliteitsnorm is een model opgesteld, dat kantoren kunnen aanpassen aan hun eigen situatie.

Notariskantoren die op basis van de kwaliteitsnorm een kwaliteitszorgsysteem op kantoorniveau hebben ingevoerd, kunnen zich vrijwillig opgeven voor een kantooraudit. Door de KNB opgeleide en erkende auditoren voeren de audit uit. Bij een succesvolle audit krijgen de kantoren een kwaliteitscertificaat dat drie jaar geldig is.

De bewaking van de integriteit van notarissen is op dit moment gebaseerd op het tuchtrecht (zie verder paragraaf 4.3). De KNB is voornemens ook preventief op de vakinhoudelijke professionaliteit en integriteit van notarissen toezicht te houden. Dit toezicht zal verplichtend van karakter zijn. De uitgangspunten voor het integriteitstoezicht zijn:

- de toetsing van de vakinhoudelijke professionaliteit en kennis van notarissen aan de hand van op notarissen van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- het in het leven roepen van een ‘vliegende brigade’ van de KNB, die bij misstanden of vermoeden daarvan nader onderzoek naar een notaris of een notariskantoor kan instellen;
- de vliegende brigade kan ook uit eigen beweging onderzoek gelasten op basis van signalen uit het werkveld;
- bij gebleken misstanden wordt een klacht ingediend bij de kamer van toezicht;
- door de overheid wordt stelseltoezicht georganiseerd op het integriteitstoezicht van de KNB.

De verwachting is dat begin 2008 de bewaking van de vakinhoudelijkheid en integriteit van notarissen operationeel zal zijn.

Een onderdeel van het integriteitstoezicht is begin 2007 van start gegaan. Auditoren (notarissen en kandidaat-notarissen) die door het BFT zijn opgeleid, zien door middel van intercollegiale toetsing toe op de naleving van de Wet Identificatie bij dienstverlening (Wid) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet MOT). Notariskantoren dienen jaarlijks een rapportage uit te brengen bij de KNB over de naleving van de Wid en de Wet MOT. De auditoren kunnen op basis van een willekeurige selectie van de jaarlijkse verklaringen kantoorbezoeken afleggen, om vast te stellen of de regelgeving wordt opgevolgd. Tijdens het kantoorbezoek kunnen de auditoren de juistheid van de informatie uit de verklaring en de juiste toepassing van vigerende kantoorregelingen verifiëren, mede door inzage in cliëntendossiers. De auditoren zullen de resultaten van het onderzoek rapporteren aan het Auditbureau van de KNB. Het BFT kan steekproefsgewijs de anonieme rapporten inzien.¹⁸ Indien actie vereist is, kan de anonimiteit van de rapporten door de KNB worden doorbroken.

18 Voor één jaar zal het BFT zijn claim op inzage van dossiers laten vallen. Dit arrangement is geldig tot januari 2008 en kan worden doorbroken indien door de tuchtrechter, de bestuursrechter of de civiele rechter de claim van het BFT op inzage wordt gehonoreerd ('Toezicht: de stand van zaken', *Notariaat Magazine*, december 2006, nr. 12, p. 11).

4.2.2 Toezicht

Toezichthouders

Acht verschillende instanties zijn belast met de kwaliteitsborging of het toezicht op (aspecten van) de notariële dienstverlening. Drie instanties zijn direct betrokken bij de kwaliteitsborging en naleving van beroepsregels en verordeningen. Het *Bureau Financieel Toezicht* en de *kamers van toezicht* zien rechtstreeks toe op de naleving van de notariële beroepsregels, zoals vervat in de Wet op het notarisambt en in verordeningen van de KNB. De KNB is verantwoordelijk voor het bevorderen van een goede beroepsuitoefening door de leden en hun vakbekwaamheid, evenals de zorg voor de eer en het aanzien van het notarisambt (artikel 61 Wna). De overige vijf instanties zijn niet rechtstreeks betrokken bij de naleving van beroepsregels en verordeningen.

De *ringvoorzitter* is bevoegd om declaratiegeschillen te behandelen (artikel 55 lid 2 Wna). De overige vier instanties (minister van Justitie, de Kroon, de inspectie van de registratie en successie, de Nationale ombudsman) zien toe op zelfregulering door de KNB dan wel op de naleving van andere wetgeving.

Daarnaast kan het notarieel handelen worden getoetst door een competente rechter in civiele, strafrechtelijke en fiscale aansprakelijkheidszaken.

Ontwikkelingen in het notariële toezichtsstelsel

In 1997 constateerde de Commissie Van Delden dat het toezicht op het notariaat verbrossend is, niet geënt is op klachten van consumenten, niet voldoet aan de eisen van het EVRM, teveel het accent legt op repressie in plaats van preventie en gebrekkig wordt geregistreerd. De Commissie herhaalt in haar aanbevelingen de noodzaak voor de instelling van een Inspectie voor het notariaat, zoals Kok al in zijn proefschrift in 1971 bepleitte. Kok opteerde voor de introductie van een beroepsbreed kwaliteitszorgsysteem, om het toezicht ook preventief te laten functioneren. Tevens stelt de Commissie een hervorming van het tuchtprocesrecht voor, waarbij het arsenaal aan sancties toeneemt en het toezicht meer cliëntvriendelijk wordt. Ook bepleit de Commissie het toekennen aan de toezichthouders van voldoende bevoegdheden en middelen om de taken naar behoren te kunnen uitoefenen.

Anno 2006 constateert de Commissie Hammerstein dat de situatie die de Commissie Van Delden schetste voor een groot deel nog steeds geldt. Van een beroepsbreed geïmplementeerd kwaliteitszorgsysteem bevorderd en bewaakt door de KNB is geen sprake. Evenmin van extern preventief toezicht door een daarvoor speciaal toegeruste externe instantie. De consumentvriendelijkheid is bovendien geen aandachtspunt in het huidige toezichtbestel. De Commissie Hammerstein brengt daarom de aanbevelingen van de Commissie Van Delden in herinnering en voegt

daaraan toe: het ontkoppelen van het tuchtrecht en het toezicht, evenals het verminderen van het aantal toezichthouders en tuchtcolleges (tot vijf). Ook adviseert de commissie om de toegankelijkheid van de tuchtrechtelijke uitspraken te verbeteren door het instellen van een annotatiecommissie. Bovendien onderkent de commissie dat het de huidige toezichthouders aan bevoegdheden ontbreekt om daadkrachtig toezicht te houden. De bevoegdheden van het BFT voor inzage in dossiers, evenals de handhavingsmogelijkheden van de ringvoorzitter indien zijn oordeel in een declaratiegeschil niet wordt opgevolgd, zijn niet wettelijk geregeld en leiden in de praktijk tot een lacune in het toezichtbestel. De commissie bepleit daarom om meer bevoegdheden van de toezichthouders wettelijk vast te leggen.

Een jaar later constateert het IOO dat zich omissies voordoen in het financiële toezicht van notarissen (Van Dijken, Berdowski & Eshuis, 2007). De onderzoekers wijzen op de dynamiek van de branche en het gedrag van de beroepsbeoefenaren als bronnen voor de omissies in het financiële toezicht. Nieuwe kantoren, fusies tussen kantoren en de in- en uittreding van notarissen leiden tot een zich sterk bewegende markt. Beroepsbeoefenaren zijn meer gericht op het bewaken van de marktpositie en hebben minder oog voor de financiële regels waar zij aan moeten voldoen. De onderzoekers constateren dat het financiële toezicht door het BFT naar behoren functioneert. Zowel het BFT als de notarissen zijn echter niet tevreden over het trage en weinig consistente sanctiebeleid van de notariële tuchtcolleges. De aanbevelingen van de onderzoekers strekken tot het aanscherpen, standaardiseren en coördineren van de tuchtrechtspraak, waarbij de alertheid en snelheid aanzienlijke verbetering behoeven.

Op de aanbevelingen van de Commissie Hammerstein en de onderzoekers van het IOO heeft de minister van Justitie gereageerd met de mededeling dat hij streeft naar een totale herziening van het notariële toezicht- en tuchtrechtbestel, waarbij preventief toezicht een belangrijke plaats zal innemen. Daartoe zijn in de eerste plaats arrangementen getroffen met de KNB. Voor de grondige herziening van het tuchtrecht en toezicht heeft de minister gewacht op de aanbevelingen van de Werkgroep Tuchtrecht (Commissie Huls, 2006) die belast is met het uitstippelen van de beleidsuitgangspunten voor het wettelijk geregeld tuchtrecht (Kamerstukken II, 2006-2007, 23 706, nr. 73; Kamerstukken II, 2004-2005, 23 706, nr. 59). De commissie Huls concludeert dat het tuchtrecht- en toezichtbestel ten eerste meer geënt moet worden op de cliënt. De commissie acht het wenselijk dat voor elke beroepsgroep één onafhankelijk loket wordt ingesteld dat bevoegd is alle klachten van cliënten te registreren en deze door te verwijzen naar de instantie die het beste in staat is de klacht van de cliënt af te handelen. De cliënt moet daarnaast – ongeacht de grondslag waarop het handelen van de beroepsbeoefenaar berust – een klacht

kunnen indienen over het beroepsmatig handelen van de beroepsbeoefenaar. Daarom beveelt de commissie een ongedeeld tuchtrecht aan, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de werkzaamheden die betrekking hebben op het domeinmonopolie en de werkzaamheden die hier buiten vallen. Ook moet elke beroepsgroep over een onafhankelijke klachtencommissie beschikken, die de klachten kan afhandelen die niet onder de tuchtnorm vallen (bijvoorbeeld bejegeningklachten). Het moet ook mogelijk worden een klacht in te dienen tegen een groep beroepsbeoefenaren die in teamverband werkt.¹⁹ De tuchtrechter moet daarnaast een gelimiteerde vorm van schadevergoeding aan cliëntklagers kunnen toekennen (tot 10.000 euro). De commissie beveelt ook aan om griffierecht te heffen. De drempel tot het indienen van klachten moet echter niet onnodig worden verhoogd. Vandaar dat de commissie aanbeveelt om het griffierecht aan die klagers te vergoeden van wie de klacht gegrond wordt bevonden.

Ten tweede behoeft het tuchtrecht volgens de commissie meer stroomlijning. De commissie beveelt aan tuchtrecht en toezicht te scheiden, zodanig dat de tuchtcolleges voldoen aan de eisen van het EVRM. De tuchtcolleges die thans toezichthoudende taken hebben, moeten van deze taken worden ontdaan. Het tuchtrecht zou ook geconcentreerd moeten worden bij maximaal vijf competente tuchtcolleges. De commissie acht het bovendien van groot belang dat de tuchtrechtelijke kennis onder de leden beroepsgenoten en de tuchtrechters op peil wordt gebracht en gehouden. Daartoe is de toegankelijkheid van de uitspraken onontbeerlijk. De commissie beveelt aan om alle tuchtrechtelijke uitspraken te publiceren op een website op dezelfde leest geschoeid als de website rechtspraak.nl.

Bij het schrijven van deze rapportage moet het kabinet nog op het advies van de Commissie Huls reageren.

4.3 Klachtenbehandeling en resultaten van toezicht

Klachten tegen notarissen kunnen via meerdere routes worden ingediend. Cliënten kunnen klachten bij het betreffende notariskantoor indienen of voorleggen aan de KNB. Cliënten kunnen zich met hun klacht ook rechtstreeks wenden tot een van de toezichthouders. Klachten kunnen daarnaast door toezichthouders worden ingediend. Ook notarissen hebben de bevoegdheid om klachten over hun collega's in te dienen (bij de KNB of de Kamers van Toezicht). Naar schatting heeft één op de vijf notarissen te maken met klachten van cliënten, toezichthouders en (incidenteel) het

¹⁹ De commissie is er echter geen voorstander van om rechtspersonen onder het bereik van het tuchtrecht te brengen, omdat dit indruist tegen de eigen verantwoordelijkheid van de individuele beroepsbeoefenaar voor het beroepsmatig handelen.

openbaar ministerie (Wisse & Vijselaar, 2006). In 2000 was dit aantal nog geraamd op één klacht op de tien notarissen. In deze paragraaf komen de gegevens aan de orde zoals deze door de KNB, tuchtcolleges en het BFT worden geregistreerd en in de notariële vakbladen naar voren komen.

4.3.1 Klachtbehandeling KNB

Bij de KNB komen tussen de 250 en 300 klachten per jaar binnen (zie tabel 7). Het aantal klachten dat de KNB direct naar de kamers van toezicht stuurt, varieert tussen de 30 en 48 klachten per jaar. In 2004/2005 en 2005/2006 is dit aantal echter gedaald naar elf klachten respectievelijk zeven.

In andere gevallen verzorgt de KNB de schriftelijke uitwisseling van standpunten tussen klager en notaris, waarna de klacht alsnog naar een kamer van toezicht kan worden gestuurd. In ongeveer eenderde van de gevallen komt het niet tot een schriftelijke uitwisseling van standpunten, omdat de klacht meteen wordt ingetrokken of opgelost, dan wel omdat de klager niets meer van zich laat horen. Ook na het uitwisselen van standpunten met de notaris worden de meeste zaken opgelost, of wordt niets meer van de klagers vernomen. Een klein deel van de klachten wordt na een schriftelijke uitwisseling alsnog naar de kamer van toezicht verzonden. In 2004 en 2005 waren dit slechts twee klachten per jaar.

Tabel 7 Afhandeling van klachten door de KNB, 1998-2006*

	1998	1999/ 2000	2000/ 2001	2001/ 2002	2002/ 2003	2003/ 2004	2004/ 2005	2005/ 2006
Rechtstreeks naar kamer van toezicht	30	48	41	35	41	45	11	7
Meteen ingetrokken, opgelost, geen reactie meer	-	113	117	115	78	78	161	102
Naar scheidsgerecht **	104	-	-	-	-	-	-	-
Schriftelijke uitwisseling van standpunten via KNB	175	96	132	122	135	123	126	149
Na schriftelijke uitwisseling standpunten alsnog:								
naar kamer van toezicht	nb	48	9	9	13	19	2	2
naar ringvoorzitter	nb	6	5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
ingetrokken, opgelost, geen reactie meer	nb	81	118	113	122	104	124	147
Totaal ingestroomde klachten ***	309	257	290	272	254	246	298	258

Bron: Vogels, e.a. (2002), KNB

* Gegevens hebben betrekking op het verslagjaar dat loopt van oktober tot en met september. Over 1998 zijn gegevens berekend over een kalenderjaar: januari tot en met december.

** Bij invoering van de Wna zijn de scheidsgerechten opgeheven, klachten over declaraties gaan naar de ringvoorzitter.

***Geen totaal van de kolom. nb = niet bekend, n.v.t. = niet van toepassing (declaratiegeschillen worden sinds 1999 direct doorgestuurd naar de ringvoorzitters).

Tabel 8 Aantal bij KNB binnengekomen klachten naar terrein van dienstverlening, 1998-2006*

	1998	1999	2000	2001/ 2002*	2002/ 2003*	2003/ 2004	2004/ 2005	2005/ 2006
Nalatenschappen	125	101	126	126	112	86	134	113
Registergoed	87	75	80	81	69	71	105	104
Echtscheiding	15	11	15	11	7	14	18	17
Diversen	82	89	55	51	62	72	41	24
Onduidelijk	-	-	-	3	4	3	-	-
Totaal	309	276	276	272	254	246	298	258

Bron: Vogels, e.a. (2002), KNB

* Gegevens hebben betrekking op het verslagjaar dat loopt van oktober tot en met september. Over 1998-2000 zijn gegevens berekend over kalenderjaren: januari tot en met december.

Tabel 9 Aantal klachten naar type klacht ingediend bij de KNB, 1998-2006*

	1998	1999	2000	2001/ 2002	2002/ 2003	2003/ 2004	2004/ 2005	2005/ 2006
Dienstverlening (bijv. notaris niet bereikbaar)	156	115	179	136	178	200	241	183
Inhoud **	73	79	61	113	61	29	80	82
Onpartijdig handelen***	51	36	32	19	12	14	26	14
Overig/onduidelijk, niet te plaatsen	29	31	4	4	3	3	29	6
Totaal	309	276	276	272	254	246	376	285

Bron: KNB

* Gegevens hebben betrekking op het verslagjaar dat loopt van oktober tot en met september. Over 1998-2000 zijn gegevens berekend over kalenderjaren: januari tot en met december.

** Fout in akte die de notaris volgens klager behoort te herstellen of onjuiste adviezen.

***Komt veel voor wanneer partijen onenigheid hebben bij boedelkwesties. De notaris doet voorstellen, die door de ene partij worden opgevat als een voordeel voor de wederpartij.

In 2005/2006 hebben de meeste klachten betrekking op werkzaamheden die de notaris verricht in de registergoederenpraktijk en in het kader van de afwikkeling van nalatenschappen (zie tabel 8). De klachten over het handelen van de notaris bij de overdracht van registergoederen zijn de laatste twee verslagjaren toegenomen. De overige klachten betreffen het optreden van de notarissen bij echtscheidingszaken en op alle andere werkterreinen van het notariaat (van de oprichting van bv's tot het maken van een testament; Wisse & Vijselaar 2006).

De klachten die bij de KNB worden ingediend, gaan veelal over de dienstverlening van de notaris (64% in 2005, zie tabel 9). Klachten over de gebrekkige communicatie, trage afwikkeling van dossiers en onheuse bejegening door de notaris kunnen tot deze categorie worden gerekend (Wisse & Vijselaar, 2006). Ongeveer tien procent van de klachten betreft de

inhoud van de opgestelde akten en een andere vijf procent het onpartijdig handelen van de notaris, vooral in boedelzaken.

4.3.2 Klachtenbehandeling ringvoorzitters

Jaarlijks ontvangt de KNB tussen de veertig en de vijftig beslissingen van ringvoorzitters op het gebied van declaratiegeschillen (zie bijlage 5, tabel 1). De meerderheid van de geschillen heeft betrekking op het personen- en familierecht (zie bijlage 5, tabel 2).

Harmsen heeft in 2003 een inventarisatie gemaakt van de declaratiegeschillen die bij de ringvoorzitters aanhangig worden gemaakt. De notarissen die het betreft blijken de cliënten gebrekkig voor te lichten over de gehanteerde declaratiemethode, de bestede tijd en de verrichte werkzaamheden. Onduidelijkheid bestaat onder meer over de opdrachtbevestiging en het in rekening brengen van de verrichte werkzaamheden als de cliënt de opdracht alsnog bij een andere notaris onderbrengt of van de opdracht afziet. In opdracht van de Commissie Helder Offreren en Tariferen is daarnaast een onderzoek uitgezet naar de wijze waarop notarissen in de praktijk offertes uitbrengen. Uit een steekproef van diverse notariële offertes blijkt dat de kwaliteit van de offertes te wensen overlaat. De uit te voeren werkzaamheden worden niet vermeld, de offertes zijn gestandaardiseerd en bieden geen weergave van de opties voor de cliënt. Daarnaast wordt gebrekkig geïnformeerd over meerwerk (werkzaamheden die het gebruikelijke werk te boven gaan en waarvoor meestal wordt gedeclareerd op uurbasis boven het standaardtarief) en afwijkende tarieven. Over het algemeen is de voorlichting zeer summier te noemen.

Jaarlijks wordt tijdens een plenaire vergadering van de ringvoorzitters het overzicht van de uitspraken in declaratiegeschillen besproken. Uit dit overzicht, opgesteld door het bureau van de KNB, blijkt dat ook in 2006 de helft van de declaratiegeschillen wordt veroorzaakt door onduidelijke tariefafspraken.

4.3.3 Klachtbehandeling tuchtcolleges

In zaken waarin de eer en het aanzien of de eer en waardigheid van het ambt in het geding zijn, zijn in eerste aanleg de kamers van toezicht competent en in hoger beroep het Hof Amsterdam.²⁰ Belanghebbenden, het BFT, de KNB, ambtenaren van de Belastingdienst en notarissen zijn

bevoegd om een klacht in te dienen.²¹ De voorzitter van de kamer van toezicht kan ook uit eigen beweging een onderzoek starten.²²

Kamers van Toezicht

Van 1999 tot 2001 is het aantal binnengekomen klachten redelijk stabiel (tussen de 252 en de 273 klachten, zie tabel 10). In 2002 stijgt het aantal klachten naar 428 en blijft de jaren daarna rond dit niveau. Waarom het aantal klachten in 2002 is gestegen, is niet duidelijk. Bovendien hoeft een klacht niet per se betrekking te hebben op een handeling van een notaris in het jaar waarin de klacht is ingediend. Gebreken in een akte kunnen pas na jaren bekend worden, bijvoorbeeld bij de verkoop van onroerend goed of een scheiding.

Tabel 10 Afwikkeling klachten door de negentien kamers van toezicht, 1999-2006

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ingekomen zaken*	252	273	264	428	375	404	433	412
Nog te behandelen zaken	135	153	101	219	197	179	197	201
Ingetrokken zaken	35	61	50	84	83	74	86	69
Voorzittersbeslissing	32	26	30	39	37	31	49	43
Kamerbeslissing	110	124	153	206	279	259	266	243
Anderszins afgedaan	16	19	6	12	20	48	28	48

Bron: Gerechtshof Amsterdam

* Het totale aantal binnengekomen klachten zoals geregistreerd door het Hof Amsterdam. Enige dubbeltelling is mogelijk omdat tot deze categorie ook de klachten in verzetzaken kunnen worden gerekend. Van de verzetzaken wordt echter alleen de kamerbeslissing geregistreerd en niet het precieze aantal binnengekomen verzetklachten.

Jaarlijks wordt ongeveer 10% van de binnengekomen klachten afgedaan met een voorzittersbeslissing. De voorzitter oordeelt in dit geval dat de klacht niet-ontvankelijk, ongegrond of van onvoldoende gewicht is. Van de klachten die de kamer behandelt, wordt de laatste jaren ongeveer de helft gegrond bevonden (zie bijlage 5, tabel 3). Indien de klacht gegrond is bevonden, kan de kamer overgaan tot het opleggen van een maatregel. De sanctiemogelijkheden variëren van waarschuwing, schorsing, berisping tot ontzetting uit het ambt. De kamer kan tevens beslissen geen maatregel op te leggen. Jaarlijks varieert het aantal gegronde klachten waarbij geen maatregel is opgelegd tussen ruwweg 50% en 60%. In 2006 betrof dit 61 (47%) van de 131 gegrond bevonden klachten. Het aantal klachten waarbij

21 Deze norm is niet nader in de wet gedefinieerd. Op grond van de jurisprudentie is aangenomen dat cliënten belanghebbenden moeten zijn. Zie College van Beroep 27 februari 1996, WPNR 6230, 1996, p. 508 e.v. en Hof Amsterdam 25 juni 1998, WPNR 6348, 1999, p. 182 e.v., uit: Kleiboer & Huls (2001, p. 41).

22 Artikel 96 lid 1 Wna. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een plaatsvervangende voorzitter. Indien het onderzoek aanleiding geeft tot een klacht, legt de voorzitter de zaak voor aan de voltallige kamer van toezicht. De plaatsvervangende voorzitter die het onderzoek heeft uitgevoerd maakt dan geen deel uit van het college die de klacht behandelt (Kleiboer & Huls, 2001, p. 42).

een maatregel is opgelegd, is de laatste jaren toegenomen. De toename in maatregelen bestaat voornamelijk uit de minder 'zware' maatregelen: in 1999 leidden twee klachten tot een waarschuwing tegen een notaris, in 2006 was dat bij 42 klachten het geval (zie bijlage 5, tabel 3).

Uit de gegevens van de kamers van toezicht is niet te achterhalen wat de aard van het geschil was, noch welke partijen de klacht hebben ingediend. Evenmin wordt duidelijk of de klachten betrekking hebben op notarissen die al eerder tuchtrechtelijk zijn aangesproken.

Uit een onderzoek van het Notariaat Magazine blijkt dat een fors aantal tuchtklachten voor rekening komt van een gering aantal notarissen, al is niet met zekerheid vast te stellen of het jaarlijks om dezelfde notarissen gaat. In het arrondissement Maastricht hadden 84 van de 111 klachten ingediend in de periode 1999-2005 betrekking op 22 notarissen. In Breda is de meerderheid van de klachten (86 van de 123) gericht tegen 30 notarissen (Wisse & Vijselaar, 2006).

Er zijn ook regionale verschillen in het aantal ingediende tuchtklachten. Dit aantal stijgt in Amsterdam, Haarlem en Den Haag. In deze regio's zijn veel notarissen werkzaam en is het totale aantal akten groot. In Amsterdam steeg het aantal klachten van één klacht op gemiddeld tien notarissen in 1999 naar één klacht per tweeëneenhalve notaris in 2005. In andere delen van het land bleef het aantal klachten per notarissen op hetzelfde niveau of was er sprake van een daling (Wisse & Vijselaar, 2006).

Over de doorlooptijd van tuchtzaken zijn geen cijfers bekend. Dit wordt niet in een aparte registratie bijgehouden.

Hof Amsterdam

Tegen uitspraken van de kamers van toezicht is hoger beroep mogelijk bij de notariskamer van het Gerechtshof Amsterdam.

Het aantal beroepszaken dat bij het gerechtshof binnenkomt, lag tussen 1999 en 2002 op minder dan 90 per jaar. In 2003 is er een sterke toename. Er komen dan 148 zaken binnen. In de drie jaren daarna ligt het aantal beroepszaken op ruim 120. De stijging van het aantal zaken in 2003 hangt waarschijnlijk samen met de toename van klachten bij de kamers in 2002: hoe meer klachten, hoe meer zaken er in hoger beroep kunnen gaan. De afgelopen jaren wordt bij ongeveer de helft van de kamerbeslissingen hoger beroep aangetekend.

Tabel 11 Afwikkeling klachten door het Hof Amsterdam, 1999-2006

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ingekomen zaken	58	89	76	84	148	121	127	126
Nog te behandelen zaken	24	40	51	40	12	8	17	0
Ingetrokken zaken	8	7	3	8	3	2	3	2
Afgehandelde zaken	34	71	84	89	101	70	102	102

Bron: Gerechtshof Amsterdam

Bij het gerechtshof leiden de meeste uitspraken tot verwerping van het beroep. Er is echter sprake van een stijging in het percentage gegrond bevonden zaken van 19% in 2001 naar 24% in 2004 en 38% in 2006 (zie bijlage 5, tabel 4). Omdat het Hof Amsterdam geen gegevens bijhoudt van de aard van de ingediende beroepszaken, het werkterrein waarop de zaak betrekking heeft noch over het soort fout dat gemaakt wordt, kan niet worden aangegeven aan welk type zaken de procentuele stijging gerelateerd is.

4.3.4 Resultaten toezicht BFT

Financieel toezicht

Het financiële toezicht op notarissen is opgedragen aan het Bureau Financieel Toezicht. Het BFT krijgt inzicht in de financiële positie van de notarissen en de notaris kantoren door de verplichte jaarstukken die notarissen moeten aanleveren en door het controleren van de bewaringspositie. Op basis van deze gegevens wordt ieder jaar een risicoanalyse gemaakt. Afhankelijk van de risicoanalyse komen notarissen onder één van de drie niveaus van toezicht (normaal, verscherpt of oplettend) van het BFT te staan.

Het normale toezicht betreft de controle van de jaarlijkse rapportages en minimaal een keer in de vijf jaar een regulier onderzoek. Het oplettende toezicht regime is van toepassing op notarissen bij wie sprake is van ontwikkelingen die een mogelijk risico kunnen inhouden: dit is bijvoorbeeld het geval bij pas benoemde notarissen of notarissen met opvallende financiële resultaten. Het oplettende toezicht behelst een intensivering van de informatievoorziening (vaker dan één keer per vijf jaar een onderzoek op kantoor). Van verscherpt toezicht is ten slotte sprake als de financiële situatie zo risicovol is, dat intensief toezicht nodig is. Het BFT voert bij de kantoren die onder het verscherpte toezicht regime vallen minimaal één onderzoek per jaar uit. Ook worden aanvullende afspraken gemaakt over het toezenden van periodieke financiële kerngegevens (BFT jaarverslag 2005).

Per 31 december 2005 vallen 33 (2,2%) notarissen onder verscherpt toezicht (32 in 2004). Ruim de helft van deze notarissen viel in 2004 ook al onder verscherpt toezicht. Van de 33 notarissen die onder verscherpt toezicht vallen zijn zes notarissen in 2005 benoemd. Het aantal notarissen dat per 31 december 2005 onder oplettend toezicht valt, is 124 (8,5%). Ten opzichte van 2004 is sprake van een lichte daling. De overige notarissen (89%) zijn onderworpen aan normaal toezicht (zie bijlage 5, tabel 5).

Bij 74 kantoren is een tekortkoming in de financiële organisatie geconstateerd (zie bijlage 5, tabel 6). Ten aanzien van 37 kantoren is de vastlegging van de bankrekeningen van derden (vooral boedelgerechtigden) ontoereikend. Bij 36 kantoren ontbreekt een adequate periodieke informatieverzameling en -vastlegging van de bewaringspositie, liquiditeitspositie en

resultatenrekening van het kantoor. Daarnaast is bij 24 kantoren sprake van een negatieve bewaringspositie op enig moment. Bij tien kantoren zijn ten slotte in 2005 akten gepasseerd zonder dat gecontroleerd is of de voor het passeren bestemde gelden op een kwaliteitsrekening waren gestort (onduidelijke status van kwaliteitsrekening).

Bij verschillende kantoren zijn naar aanleiding van het onderzoek vervolgcacties gepland. In de meerderheid van de gevallen is de situatie na het onderzoek van het BFT gewijzigd en worden de gemaakte afspraken nageleefd.

Het BFT heeft de afgelopen jaren rond de 30 klachten ingediend bij de kamers van toezicht (zie bijlage 5, tabel 7). De meerderheid van de klachten had in 2003 en 2004 betrekking op het niet tijdig indienen van de stukken. In 2005 en 2006 zijn meer klachten ingediend op basis van de bevindingen van de onderzoeken die het BFT heeft uitgevoerd. De klachten gaan onder andere over een negatieve bewaringspositie van notarissen en kasontvangsten van meer dan 10.000 euro.

4.3.5 *Civielrechtelijke aansprakelijkheid*

De jurisprudentie op het punt van beroepsaansprakelijkheid is in het notariaat een factor van belang. Verschillende notariële beroepsregels zijn in de jurisprudentie van de Hoge Raad (verder) ontwikkeld: te denken valt aan de regels over de ‘belangenbehartiging’, ‘zorgplicht’, ‘onderzoeksplicht’, ‘informatieplicht’, ‘geheimhoudingsplicht’, en ‘verschoningsrecht’. Ook de *Belehrungspflicht*, een van de pijlers van de notariële beroeps-ethiek, is door de Hoge Raad in het Groningse Huwelijksvoorwaarden-arrest aanvaard.²³ De Hoge Raad heeft tevens de bakens verzet door onder de notariële zorgplicht ook het behartigen van belangen van betrokken derden te scharen.

De afgelopen jaren doen cliënten in toenemende mate een beroep op de civiele rechter. Dit heeft gevolgen voor de collectieve beroepsverzekering van het notariaat. Notarissen zijn verplicht zich voor een bedrag tot 1.000.000 euro per claim met een maximum van 2.000.000 euro per jaar te verzekeren (inclusief verzekering voor de kandidaten). Voor een schadebedrag hoger dan 2.000.000 euro per jaar gaat de collectieve beroepsverzekering gelden tot een bedrag van 12.000.000 euro per claim en een totaal van 24.000.000 euro per jaar (grote kantoren plegen zich voor nog hogere bedragen apart te verzekeren). In 2003 is het de KNB pas na een forse premieverhoging gelukt de collectieve verzekering voor notarissen voor het jaar 2004 vast te stellen (Hartlief, 2004). De premieverhoging hield mede verband met het toegenomen aantal gegronnd bevonden civiele aansprakelijkheidsclaims die tegen notarissen waren ingediend.

23 HR 20 januari 1989, NJ 1989, 766.

De assuradeur van de KNB (Aon) constateert dat de afgelopen tien à vijftien jaar sprake is geweest van een explosieve stijging van civielrechtelijke klachten tegen notarissen. De assuradeur wijt dit aan de toegenomen mondigheid van cliënten en de toename van rechtsbijstandverzekerden (Wisse & Vijselaar, 2006). Hartlief (2004) poneert dat de toegenomen klachtbereidheid niet negatief hoeft te zijn als de cliënten ageren tegen grove fouten. Volgens Hartlief wordt het notariaat niet overspoeld met klachten en zijn de geconstateerde fouten gemaakt bij activiteiten die tot de 'core business' van het notariaat worden gerekend. De door de Hoge Raad geslagen piketpalen vergen in zijn visie niet het onmogelijke van notarissen.

Jaarlijks worden 320 tot 330 civielrechtelijke klachten aangemeld bij Aon. In nagenoeg 60% van de civielrechtelijke claims bevestigt de rechter de beroepsfout van de notaris en keert de assuradeur van de KNB de door de cliënt geleden schade uit (circa 195 klachten op 1.429 notarissen). Uit de registratie van de Aon blijkt dat de meeste klachten betrekking hebben op transacties in de onroerendgoedsector. De meest geconstateerde beroepsfouten zijn het verstrekken van gebrekkige informatie over de gevolgen van de voorgenomen handeling, de trage afhandeling en onjuiste adviezen (Wisse & Vijselaar, 2006).

5 Conclusie

De trendrapportage notariaat heeft tot doel een beeld te geven van de staat van de notariële beroepsuitoefening. Daarvoor zijn de ontwikkelingen in kaart gebracht ten aanzien van de toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de notariële dienstverlening. De bevindingen worden in dit hoofdstuk kort samengevat.

5.1 Toegankelijkheid

Tarieven

In de vorige trendrapportage werd geconstateerd dat de tarieven in de familiepraktijk tussen 1999 en 2004 waren gestegen. Die trend heeft zich verder doorgezet. De toegankelijkheid van de dienstverlening in de familiepraktijk lijkt verder afgenomen als we dit afmeten aan de tarieven die burgers hiervoor moeten betalen: de tarieven voor testamenten en verklaringen van erfrecht zijn verder gestegen. Dit geldt ook, maar in mindere mate, voor het opstellen van huwelijkse voorwaarden en samenlevingscontracten.

De daling van de tarieven in de onroerendgoedpraktijk heeft zich vooral bij de duurere huizen doorgezet. Bij de goedkopere huizen is die daling minder en de tarieven voor losse hypotheekakten lijken zich te stabiliseren. De afgelopen jaren is het voor consumenten eenvoudiger geworden om tarieven te vergelijken door het verschijnen van diverse websites die de gelegenheid bieden om van verschillende kantoren offertes op te vragen of prijzen te vergelijken. Consumenten shoppen dus meer en de notarismarkt is daardoor minder lokaal dan vroeger.

Aanbod

De toegankelijkheid van het aanbod aan notariële diensten is verder toegenomen. Zowel het aantal notariskantoren als het aantal notarissen groeit. Voor wat betreft de groei van het aantal notariskantoren is dit vooral een gevolg van nieuwe vestigingen van bestaande kantoren of het uiteenvallen van bestaande kantoren. Nieuwe notarissen vestigen zich bij voorkeur in bestaande kantoren.

Het aantal notarissen neemt jaarlijks toe. In 2006 telt Nederland 1.474 notarissen, in 1998 lag dat aantal ruim 200 minder op 1.266. Het aantal kandidaat-notarissen neemt echter vanaf 2003 af. In 2003 waren er 2.115 kandidaat-notarissen, terwijl er in 2006 2.023 zijn.

Een tekort in het aanbod van notarisdiensten is niet geconstateerd. Tegelijkertijd wordt duidelijk dat de kantoren waarbinnen meer dan zes notarissen werkzaam zijn zich veelal niet toeleggen op het opmaken en passeren van testamenten.

Vraag

Na 1999 is de vraag naar akten aanvankelijk gedaald en vervolgens vanaf 2002 weer toegenomen. In 2006 ligt het aantal akten op ruim 1,8 miljoen: bijna het niveau van 1999. Rond de 60% van deze akten heeft betrekking op de onroerendgoedpraktijk, zoals hypotheek en royalementen.

De stijgende vraag naar akten geldt zowel voor de onroerendgoedpraktijk als voor de familiepraktijk. Vooral het aantal hypotheekakten en de vraag naar verklaringen van erfrecht en uiterste wilsbeschikkingen is gestegen. Dit laatste hangt vooral samen met het nieuwe erfrecht dat in 2003 is ingegaan.

5.2 Continuïteit*Instroom*

De instroom van kandidaat-notarissen in het notariaat is vanuit het oogpunt van de continuïteit van het beroep een punt van zorg. Hoewel het aantal studenten notarieel recht aantrekt, daalt het aantal afgestudeerde notarieel juristen en kandidaat-notarissen. Ook na de studie is er sprake van een uitstroom onder in het bijzonder ervaren vrouwelijke kandidaat-notarissen. De uitstromers uiten kritiek op de hoge werkdruk in het notariaat en de ongunstige arbeidsvoorwaarden. Ditzelfde geluid laat arbeidssatisfactieonderzoek onder kandidaat-notarissen horen. Toch ambieert 50% van de kandidaat-notarissen het notariatschap.

De zij-instroom vanuit andere beroepen is beperkt vanwege de barrières tot toetreding. De komende tien jaar zal ongeveer eenderde van de notarissen (ongeveer 500) met functioneel leeftijdsverlof gaan en het ambt verlaten. Het is de vraag of de dalende instroom van nieuwe kandidaat-notarissen deze uitstroom van notarissen voldoende kan compenseren.

Bedrijfseconomische situatie

De bedrijfseconomische situatie van notariskantoren is conjunctuurgevoelig en wordt voor een belangrijk deel bepaald door ontwikkelingen in de onroerendgoedmarkt en de hoogte van de hypotheekrente. De afgelopen jaren berustte de omzet voor ruwweg 67% op de onroerendgoedpraktijk. Na een sterke daling van de gemiddelde omzet en winst tussen 2003 en 2004 zijn tussen 2004 en 2005 de omzet en winst van kantoren weer toegenomen. In 2005 ligt het winstniveau echter nog wel ongeveer 5% lager dan in 2002. Deze daling en stijging van de kantoorwinst hebben bij zowel kleine als grote kantoren plaatsgevonden.

De afgelopen jaren bevond ongeveer 5% van de kantoren zich in een ongunstige financiële situatie. Deze kantoren liggen verspreid over alle ringen en bevinden zich niet zozeer in regio's waarin prijsvechters actief zijn. Wel treft dit bovenmatig veel kleine kantoren.

Het BFT concludeert dat het notariaat in 2005 in het algemeen financieel gezond is. Ongeveer 2% van de notarissen staat onder verscherpt toezicht en ongeveer 9% onder oplettend toezicht.

5.3 Kwaliteit en integriteit

Beroepsethiek en kwaliteit

Concrete aanwijzingen dat in het notariaat sprake is van een kwaliteitsverlies dat aan marktwerking toe te schrijven is, zijn er niet. Uit recent onderzoek blijkt dat de controle van notarissen bij de aanvraag van hypotheek en de overdracht van onroerende zaken soms tekortschiet. Ook bij de controle van de kwaliteitsrekening wordt het gedrag van sommige notarissen als nalatig en slordig getypeerd. Uit onderzoek van de Commissie Hammerstein blijkt echter dat prijsvechters niet meer fouten maken dan andere notarissen en ook *full service* bieden. Wel is de commissie bezorgd dat door de concurrentie de kwaliteit van de dienstverlening verschaalt. Verdergaand onderzoek is nodig om te onderzoeken of de vakinhoudelijke kwaliteit en de naleving van de beroepsregels door de toegenomen marktwerking aan afkalving onderhevig zijn. Ook is nog niet helder welke marktinitiatieven mogelijk strijdig zijn met de notariële regels.

Kwaliteitsborging

De KNB heeft initiatieven geëntameerd als reactie op bevindingen van wetenschappelijke onderzoeken naar notarissen, maar het beleid blijft vaak te vrijblijvend. Voor de handhaving van de beroepsethiek is men primair aangewezen op de toezichthouders. Verschillende commissies wijzen echter op de tekortkomingen van het notariële toezicht en in het bijzonder het notariële tuchtstelsel. Het toezicht op het notariaat is verbrokkeld, voldoet niet aan de eisen van het EVRM, legt teveel het accent op repressie in plaats van preventie en er is sprake van een gebrekkige registratie van klachten. De commissies wijzen op de noodzaak tot herziening van het notariële toezicht. Het wachten is nu op de kabinetsreactie op het rapport van de Commissie Huls.

Klachtenbehandeling

De cijfers afkomstig van de verschillende toezichthouders duiden op een toename van klachten tegen notarissen. Mondjesmaat worden ook door de KNB en collega-notarissen klachten ingediend. Het BFT is sinds 1999 een nieuwe actor op het toneel van klachtaanbrengers. Het aantal klachten is vanaf 1999 gestegen. Die stijging heeft zich vooral voorgedaan in 2002, waarna het niveau weer is gestabiliseerd tot ruim 400 klachten per jaar. Waardoor die toename is veroorzaakt is niet duidelijk. Ook is niet te achterhalen of die stijging op bijvoorbeeld een specifiek

soort dienstverlening, inhoudelijke fouten of bejegening betrekking heeft, omdat de tuchtcolleges dergelijke gegevens niet bijhouden.

Ongeveer de helft van het aantal klachten waarin de kamer een beslissing neemt, wordt gegrond bevonden. Dit komt vanaf 2002 neer op tussen de 113 en 140 gegrond bevonden klachten per jaar.

Klachten die bij de KNB en claims die bij de verzekeraar binnenkomen, betreffen vooral nalatenschappen en registergoed. De klachten hebben vooral betrekking op gebrekkige communicatie, trage afwikkeling en onjuiste adviezen. Van de civielrechtelijke claims wordt 60% toegewezen. Uit de gegevens die gepubliceerd worden, lijkt de aard van de klachten vooral betrekking te hebben op een gebrekkige service door de notarissen en gebrek aan duidelijkheid vooraf over de declaratie. De klachten concentreren zich op het familierecht (boedelpraktijk) en het onroerend-goedrecht. De meeste gehonoreerde schadeclaims betreffen beroepsfouten in onroerendgoedtransacties. Tevens lijkt het erop dat de klachten in het tuchtrecht gericht zijn tegen een beperkt aantal notarissen. Hoewel enkele kamers van toezicht een recidivelijst bijhouden (Laclé e.a., 2005), wordt niet bijgehouden of de klachten ingediend bij andere toezichthouders (ringvoorzitters, civiele rechter, KNB) en de onderzoeken bij het BFT, betrekking hebben op dezelfde notarissen. Een stap in de goede richting naar kanalisatie van het toezicht op notarissen is het in 2006 door de KNB geïntroduceerde systeem om de informatie en klachten die de toezichthouders bereiken te bundelen, om bij mogelijke misstanden eerder te kunnen optreden en deze bij de bron te kunnen aanpakken.

Hoewel er enig cijfermateriaal over klachten beschikbaar is, ontbreken gedetailleerde gegevens die inzicht kunnen geven in bepaalde trends of de werking van het tuchtstelsel. Zo worden er van tuchtzaken geen gegevens bijgehouden over de indieners van klachten, de inhoud van klachten of de doorlooptijden. Dit maakt het lastig bepaalde ontwikkelingen te duiden.

5.4 Slot

De toegankelijkheid van de notariële diensten lijkt wat het aanbod van de diensten betreft gunstig. Wat betreft bepaalde akten in de familiepraktijk is de financiële toegankelijkheid voor de burger echter afgenomen. De algemene bedrijfseconomische situatie van kantoren is goed te noemen, mede gezien de toegenomen vraag naar akten. Het toekomstige aanbod van kandidaat-notarissen blijft echter een punt van zorg. Hoewel het aantal studenten notarieel recht de afgelopen jaren is gestegen, blijft het aantal afgestudeerden notarieel recht dalen. Eenmaal toegetreden tot het notariaat is ook sprake van een uitstroom onder kandidaat-notarissen. Het notariaat staat voor een uitdaging om de kandidaat-notarissen binnenboord te houden. Kandidaat-notarissen zouden graag zien dat de mogelijkheden om in deeltijd te werken worden uitgebreid en dat de werkdruk minder wordt.

Concrete aanwijzingen voor verloedering van het notariaat zijn er niet. De meest gehoorde klachten van consumenten betreffen de gebrekkige communicatie van notarissen en de trage afwikkeling van dossiers. Onderzoeken tonen aan dat het toezicht op kantoorniveau wat betreft het beheer van gelden van derden verbetering behoeft. Er kan echter niet worden vastgesteld dat het kwaliteitsniveau van de notariële diensten achteruitgaat. Wel is er bezorgdheid dat de kwaliteit verschaalt. Het tucht- en toezichtbestel van het notariaat behoeft verbetering om het beroepsethisch handelen van notarissen en een goede kwaliteit van de notariële diensten te kunnen garanderen.

Summary

2006 Trend report notarial practice

The accessibility, continuity and quality of notarial services

Background

The core activity of the notarial profession comprises providing legal certainty by recording acts intended to have legal effect and/or legal relationships in official notarial deeds. Certain legal deeds under the law of persons, property law and corporate law are not valid, unless executed before a civil-law notary. The entry into force of the Dutch Notaries Act (*Wet op het notarisambt 1999* or *Wna*) introduced greater free market operation in the profession. This was supposed to result in 'acceptable fees', and better quality services. The greater free market operation has increased the tension between the role of the civil-law notary as a public servant and the role of the civil-law notary as a entrepreneur who has to take into consideration commercial interests. Commercial interests can clash with the public interests that the civil-law notary has to promote. What is more, other developments have caused changes in the area in which notaries are active. Consider developments occurring in neighbouring countries and other liberal professions, such as specialisation, economies of scale, and internationalisation. These processes have presented professionals with new dilemmas. Advanced specialisation seems to be at odds with the notarial duty to provide *full service*. Access to less profitable services may suffer. In addition, notaries have taken initiatives to work together with other parties in the market, such as insurers, banks and brokers, which may jeopardise the independence and impartiality of the notary.

The Ministry of Justice is responsible for access to notarial services and their quality and the pre-requisites to guarantee this quality. The Ministry wants to monitor the developments in respect of the *accessibility*, *continuity* and *quality* of services rendered by the notarial profession within this framework. The trend report tool was created to enable the Dutch Ministry of Justice to supervise the access to and quality of services rendered by lawyers, civil-law notaries and bailiffs. The first notarial practice trend report was completed at the end of 2004. In 2006 and 2007, the first bailiff practice and legal practice trend reports were published.

Object and issues studied

The object of this study is to record developments in terms of the accessibility, continuity and quality of services rendered by the notarial profession. The nature of the study is descriptive. Explanations and

forecasts regarding developments in the notarial practice fall outside the study's scope. The notarial services are outlined on the basis of the following questions:

1. What is the current situation and what are the developments in terms of the *accessibility* of the notarial practice?
 - demand (number and type of deeds, part of the population that seeks the professional help of a civil-law notary);
 - supply (number of civil-law notaries, junior civil-law notaries and firms of civil-law notaries);
 - financial accessibility (rates for deeds that are requested frequently).
2. What is the current situation and what are the developments in terms of the *continuity* of the notarial practice?
 - number of law graduates, junior civil-law notaries and civil-law notaries joining and leaving the profession;
 - attractiveness of the profession among junior civil-law notaries;
 - financial situation: turnover, costs and profitability.
3. What is the current situation and what are the developments in terms of the *quality* of the notarial practice?
 - professional ethics;
 - quality assurance;
 - the treatment of complaints and the results of supervision.

Study methods

For the collection of data, we first examined existing data that was obtained from several institutions, i.e. the Royal Notarial Association (*Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie* or *KNB*), the Financial Supervision Agency (*Bureau Financieel Toezicht* or *BFT*), the Central Register of Testaments (*Centraal Testamenten Register* or *CTR*), the Post-graduate Education Centre (*stichting Centrum voor Postdoctoraal Onderwijs* or *CPO*) and the Amsterdam Court of Appeal. Secondly, we carried out secondary analyses of the statistical data obtained from Statistics Netherlands (rates study), Financial Supervision Office (commercial data) and the Dutch Tax Authorities (demand for types of deed). Thirdly, we used existing studies relating to the three areas of notarial services referred to above.

Results

Accessibility

The trend that surfaced in the previous trend report has continued: the rates for family-law related services are rising and those for real-estate services are falling. In the family-law practice, the average rates for last

wills and testaments and certificates of inheritance in particular have risen. The average rates in the real-estate practice have dropped primarily for the higher end of the real-estate market. Rates for individual mortgage deeds appear to be stabilising.

The supply – i.e. access to notarial services – has improved in the past few years, both in terms of the number of offices per firm and independent firms, and the number of civil-law notaries. However, the number of junior civil-law notaries has fallen since 2003. After an initial fall in the number of deeds executed between 1999 and 2001, a rising trend has been witnessed since 2002. In 2006, well over 1.8 million deeds were executed – about the same number as in 1999. Approximately 60% of the deeds concern real-estate services. In particular, the number of mortgage deeds have increased since 2002. In the family-law practice, the demand for certificates of inheritance and last wills and testaments has risen. This is due to new inheritance legislation that came into effect in 2003.

Continuity

The number of notarial law students has risen again since 2002. Between 1998 and 2006, the number of notarial law graduates fell to 191. What is more, the number of junior civil-law notaries leaving the profession is increasing. Junior civil-law notaries are especially critical of the workload in the profession and the poor fringe benefits.

The number of female civil-law notaries and female junior civil-law notaries is rising steadily. In 2006, 13% of the civil-law notaries were women. This trend is likely to continue over the coming years, given the high number of female junior civil-law notaries (61%).

Within ten years, almost a third of the civil-law notaries will retire due to reaching the pensionable age. Given the decreasing number of notarial law graduates and junior civil-law notaries, problems may occur if the number of civil-law notaries is not able to match the demand. In addition, the number of female junior civil-law notaries is increasing and it is this group that claims to encounter the most impediments in establishing themselves as civil-law notaries.

The financial situation at notaries' firms is susceptible to cyclical trends and is to a large extent determined by developments in the property market and the mortgage interest rate level. In the past few years, roughly 67% of turnover was realised in the property practice. After a steep decrease in the average turnover and profit between 2003 and 2004, the turnover and profits recorded by firms between 2004 and 2005 has once again risen. In recent years, around 5% of the notaries' firms have been in weak financial positions; this has affected relatively more small firms.

Quality and integrity

A study commissioned by the Hammerstein Committee revealed that there are no actual indications that the quality of notarial services has

suffered because of market forces. Civil-law notaries charging the lowest rates do not make more mistakes than their more expensive colleagues, and also provide a full range of services. However, the quality of the services may decline. More studies are required in order to see whether the fiercer competition has a negative influence on the professional standard and compliance with the professional rules. A recent study shows that the checks carried out by civil-law notaries on applications for mortgaged loans and conveyances of real estate sometimes do not come up to the mark. Audits of the civil-law notaries' designated accounts also reveal that civil-law notaries are at times slipshod where it concerns transactions via those accounts.

The KNB has taken initiatives as a response to the findings of academic studies into civil-law notaries, but the quality policy often is non-committal. The enforcement of the professional ethics depends primarily on the notarial regulators. Several committees, however, have pointed out that in particular the disciplinary system has shortcomings and needs to be revised. We are now waiting for the cabinet's response to the recommendations made by the Disciplinary Rules Working Group (*Werkgroep Tuchtrect*). The number of complaints filed with the Disciplinary Board has risen between 1999 and 2006. In 2006, 412 complaints were filed with the Board. In respect of about half of the complaints on which the Board rules, the Board ruled that they were well-founded. Since 2002, this boils down to between 113 and 140 well-founded complaints per year. The Disciplinary Boards do not record any data on the nature of the complaints, lead times or the identities of those filing complaints. Complaints filed with the KNB and claims sent to insurers mainly relate to registrable property and inheritances. The complaints often concern poor communication, settlements being completed at a slow pace and incorrect advice.

Literatuur

Baarsma, B., J. Mulder, en C. Teulings

De spagaat tussen ambt en ondernemerschap. Economische analyse van het domeinmonopolie in het notariaat

Amsterdam, Stichting voor Economisch Onderzoek Universiteit van Amsterdam (SEO), 2004

Blees, J., R.G.M. Kemp en M. Mosselman

Toetredingsbarrières in de praktijk. Veranderingen in de hoogte van toetredingsbarrières in het notariaat en de makelaardij

Zoetermeer, EIM, 2005

Bovenkerk, F. en anderen

Bedreigingen in Nederland

Amsterdam, Uitgeverij Augustus, 2005

Bunt, H.G. van de

De rol van vrije beroepsbeoefenaren. In: Bovenkerk, F. (red.). *De georganiseerde criminaliteit in Nederland; het criminologisch onderzoek voor de parlementaire enquêtecommissie opsporingsmethode in discussie*
Deventer, Gouda Quint, 1996

Bureau Financieel Toezicht

Jaarverslag 2004

Utrecht, Bureau Financieel Toezicht, 2005

Bureau Financieel Toezicht

Jaarverslag 2005

Utrecht, Bureau Financieel Toezicht, 2006

Bureau Financieel Toezicht

Jaarverslag 2006

Utrecht, Bureau Financieel Toezicht, 2007

Buro Notariële Accountants (BNA)

Rapport van Feitelijke Bevindingen aan Bureau Financieel Toezicht inzake het onderzoek naar de inkomens- en omzetontwikkelingen bij notarissen over 2000

Bussum, Buro Notariële Accountants bv., 2002

Commissie van deskundigen notariaat

Jaarverslag 2002

Commissie van deskundigen notariaat

Jaarverslag 2003

Commissie van deskundigen notariaat

Jaarverslag 2004

Commissie van deskundigen notariaat

Jaarverslag 2005

Commissie van deskundigen notariaat

Jaarverslag 2006

Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt (Commissie Hammerstein)

Het beste van twee werelden

Den Haag, Ministerie van Justitie, 2005

Commissie Monitoring Notariaat

Eindrapport Commissie Monitoring Notariaat

Den Haag, Ministerie van Justitie, 2003

Commissie toetredingsvereisten juridische beroepen (Commissie Hoekstra)

Advies van de commissie toetredingsvereisten juridische beroepen

Den Haag, Ministerie van Justitie, 7 oktober 2005

Dijken, K. van, Z. Berdowski en P.H. Eshuis

De praktijk van derdenrekeningen. Een onderzoek onder notarissen, gerechtsdeurwaarders en advocaten

Leiden, Instituut Onderzoek voor Overheidsuitgaven bv, 2007

Dijkstra, E. en J. van der Wenden

Prijnsindexcijfers notariaat (4e kwartaal 2003–3e kwartaal 2004 en de jaren 2002–2004)

www.cbs.nl, 1 juli 2005

DGN

5 jaar marktwerking in het notariaat: 'de balans opgemaakt'

Amsterdam, DGN, 2004

www.degoedkoopstenotaris.nl/dgn_rapport_5_jaar_marktwerking.pdf

KPMG

Bijlage 2 verklaring GRS-codes. In: *Kosten en opbrengsten van het notariaat*

Amstelveen, KPMG, 1994

Ferwerda, H., R. Staring, E. de Vries Robbé en J. van de Bunt

Malafide activiteiten in de vastgoedsector. Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak

Arnhem en Rotterdam, Advies- en Onderzoekgroep Beke/Erasmus Universiteit, 2007

Hartlief, T.

De notariële beroepsaansprakelijkheid en haar verzekering. Spannende tijden voor het notariaat? *WPNR*, nr. 6589, 2004, pp. 575-586

Kamerstukken II

Vergaderjaar 2002-2003, 23 706, nr. 56

Kamerstukken II

Vergaderjaar 2004-2005, 23 706, nr. 59

Kleiboer, T. en N.J.H. Huls

Tuchtrecht op de terugtocht

Utrecht, Uitgeverij Lemma bv, 2001

Kok, G.Chr.

Het Nederlandse notariaat (diss. Leiden)

Deventer, Kluwer, 1971

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Jaarverslag 2004

Den Haag, Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 2005

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie*Jaarverslag 2005*

Den Haag, Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 2006

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie*Helder offren en tarifiëren*

Den Haag, Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 2004

Kuypers, N., J. Noailly en B. Vollaard*Liberalisation of the Dutch notary profession; Reviewing its scope and impact*

Den Haag, CPB, 2005

Laclé, Z.D., B. Krop en N.J.H. Huls*Balansverschuiving? Notarissen over ontwikkelingen in de notariële beroepsethiek na vijf jaar Wet op het notarisambt 1999*

Den Haag, WODC, cahier 2005-15, 2005

Lankhorst, F en J.M. Nelen*Professionele dienstverlening en georganiseerde criminaliteit: hedendaagse integriteitdilemma's van advocaten en notarissen*

Zeist, Kerkebosch, 2004

Marketing Information Consultancy and Research Applications*Notariaat Magazine kandidaat-notarissen arbeidssatisfactie onderzoek*

Den Haag, MICRA, 2006

Nahuis, R. en J. Noailly*Competition and Quality in the Notary Profession*

Den Haag, CPB, 2005

Nederlandse Mededingingsautoriteit*Inventarisatie vrije beroepen: notariaat*

Den Haag, Nederlandse Mededingingsautoriteit, 2006

Nederlandse Mededingingsautoriteit*Eindverslag inventarisatie vrije beroepen: notariaat*

Den Haag, Nederlandse Mededingingsautoriteit, 2007

Sykes, G. en D. Matza*Techniques of Neutralisation: A Theory of Delinquency**American Sociological Review*, nr. 22, 1957, pp. 664-670**Uitgeverij KSU***De stand van het notariaat 2004*

Amsterdam, KSU, 2004

Uitgeverij KSU*De stand van het notariaat 2006*

Amsterdam, KSU, 2006

Uitgeverij KSU*De stand van het notariaat 2007*

Amsterdam, KSU, 2007

Verstappen, L.C.A.

Het notariaat in een spagaat: over instroom en de toekomst van het notariaat

Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie, jrg. 135, nr. 6591, 2004, pp. 745-755

Voert, M. ter en M. van Ewijk

Eerste trendrapportage notariaat
Den Haag, WODC cahier 2004-12, 2004

Voert, M.J. ter en M. van Ewijk

Trendrapportage gerechtsdeurwaarders 2006
Den Haag, WODC O&B 247, 2006

Voert, M.J. ter en S.L. Peters

Trendrapportage advocatuur 2006
Den Haag, WODC O&B 261, 2007

Vogels, R.J.M., J.P.J. de Jong, P.Th. van der Zeijden, D. Snel en M. Mosselman

Gegevensverzameling ten behoeve van de Commissie Monitoring Notariaat: Eindrapportage
Zoetermeer, EIM, 2002

Vogels, R.J.M.

Prijsconcurrentie in het notariaat
In: Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt (red.), *Het beste van twee werelden*
Den Haag, Ministerie van Justitie, 2005, pp. 83-115

Werkgroep Toezicht Notariaat (Commissie Van Delden)

Toezicht notariaat
Den Haag, Ministerie van Justitie, 1999

Werkgroep Tuchtrect (Commissie Huls)

Besluituitgangspunten wettelijk geregeld tuchtrect
Den Haag, Ministerie van Justitie, 7 december 2006

Wils, J. en A. Oostdijk

Trendrapportage notariaat: Tarieven veel voorkomende akten
Leiden, Research voor Beleid, 2004

Wisse, R. en J. Vijselaar

Vijftien jaar ervaring met klachten. Gebrekkig cijfermateriaal maakt harde conclusies onmogelijk
Notariaat Magazine, jrg. 6, nr. 6/7, 2006, pp. 10-15

Bijlage 1

Begeleidingscommissie

Voorzitter

Prof. dr. J.F. Bruinsma Hoogleraar rechtssociologie discipline-
groep Rechtstheorie / Encyclopedie
Universiteit Utrecht

Leden

Mr. L. Heij Secretaris kamer van toezicht Utrecht,
Rechtbank Utrecht

Mr. M.E. Hoogendorp Waarnemend secretaris kamer van toezicht
Utrecht, Rechtbank Utrecht

Mr. R. Wisse Secretaris praktijkuitoefening, Koninklijke
Notariële Beroepsorganisatie

Prof. dr. M.A. Loth Hoogleraar rechtswetenschappen en
rechtstheorie, Erasmus Universiteit
Rotterdam

Mr. C.C. Romeijn Kandidaat-notaris Notariskantoor
Oegstgeest

A.C.J. Snoeren RA Onderzoeker sector financieel toezicht,
Bureau Financieel Toezicht

Prof. mr. L.C.A. Verstappen Hoogleraar notarieel recht, Faculteit
der Rechtsgeleerdheid, Rijksuniversiteit
Groningen

E.J.C. van der Vlis MPM Beleidsmedewerker Directie Toegang
Rechtsbestel, Ministerie van Justitie

Bijlage 2

Methoden van onderzoek

Voor de rapportage is gebruikgemaakt van:

- bestaande gegevens die bij diverse instanties zijn opgevraagd. Het gaat om gegevens van de KNB, het Bureau Financieel Toezicht (BFT), het Centraal Testamenten Register, de Notariële beroepsopleiding, Kamers van Toezicht, de Belastingdienst en het CBS;
- literatuurstudie naar onder andere onderzoek op het terrein van de toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit en integriteit;
- aanvullend onderzoek: a) een onderzoek naar de tarieven van veelvoorkomende akten, b) een analyse van de bedrijfseconomische situatie van kantoren op basis van BFT-gegevens.

1 Onderzoek tarieven veelvoorkomende akten

Het onderzoek geeft een beeld van de financiële toegankelijkheid van de notariële dienstverlening en de mate waarin de prijsconcurrentie heeft vorm gekregen. Tussen 1999 en 2002 zijn in het kader van de Monitor Notariaat (Vogels, e.a., 2002) de tarieven van veelvoorkomende akten in kaart gebracht. Voor dat onderzoek zijn acht situaties beschreven, die een beeld geven van het deel van de notarispraktijk waarmee veel huishoudens in aanraking komen. Er zijn zowel cases uit de onroerendgoedpraktijk als uit de familiepraktijk voorgelegd. Notarissen is gevraagd voor die situaties het honorarium en – indien van toepassing – de recherchekosten op te geven. In 2004 heeft een replicatie plaatsgevonden van dat onderzoek (zie Wils e.a., 2004).

Voor de periode 2003-2006 maken we gebruik van gegevens die het CBS via een schriftelijke enquête verzamelt bij een vast panel van notaris-kantoren. Voor de samenstelling van het panel is een representatieve steekproef getrokken uit het Algemeen bedrijfsregister van het CBS. Deze steekproef is aangevuld met enkele bedrijven die in 2003 aan een pilot-onderzoek voor de prijswaarneming meewerkten. Het panel bestaat uit 90 kantoren die modelprijzen hebben gegeven.

Er zijn drie verschillende enquêteformulieren die deels dezelfde deels verschillende situaties van veelvoorkomende aktes schetsen. Elke lijst vraagt naar prijzen van twee soorten akten uit de familiepraktijk, zes uit de onroerendgoedpraktijk (waarvan vier voor huishoudens en twee voor bedrijven) en twee uit de ondernemingspraktijk. In totaal zijn er 21 verschillende situaties (zie tabel 1) waarvoor de prijs van de akte wordt gevraagd die aan de klant wordt berekend. Deze prijs is inclusief eventuele kortingen, maar exclusief btw, kosten voor het kadaster/CTR/Ministerie van Justitie (zie Dijkstra e.a., 2005). Bij de onroerendgoedakten wordt de onderliggende waarde geïndexeerd. Bij deze aktes wordt dus elke periode de waarde van het onroerend goed in de vragenlijst aangepast.

Elk enquêteformulier is door ongeveer 30 kantoren ingevuld (minimaal 25 en maximaal 34). De gegevens hebben betrekking op het laatste kwartaal van 2003 tot en met het tweede kwartaal van 2006. Vanwege het beperkte aantal waarnemingen is de statistische betrouwbaarheid laag.

Tabel 1 Specificatie aktes voor modelprijzen CBS

Omschrijving	Specificatie akte
<i>Familiepraktijk</i>	
2 testamenten, één kind	2 wettelijkeverdeling-testamenten. Eerste en enige huwelijk, beiden Nederlander, 1 kind. Met afwijken en aanvullingen, inclusief voogdijregeling en rampclausule
2 testamenten, twee kinderen	2 wettelijkeverdeling-testamenten. Eerste en enige huwelijk, beiden Nederlander, 2 kinderen. Met afwijken en aanvullingen, inclusief voogdijregeling en rampclausule
Verklaring van erfrecht	Verklaring van erfrecht. Eerste en enige huwelijk, beiden Nederlander, 2 kinderen
Samenlevingscontract	Samenlevingscontract voor een jong stel, geen kinderen, geen eerder huwelijk
Samenlevingscontract + 2 testamenten	Samenlevingscontract en twee testamenten voor een jong stel, geen kinderen, geen eerder huwelijk
Huwelijksevoorwaarden + 2 testamenten	Huwelijksevoorwaarden voor een jong stel, geen kinderen, geen eerder huwelijk, inclusief 2 testamenten
<i>Onroerendgoedpraktijk huishoudens</i>	
Leveringsakte + hypotheekakte € 200.000	Leveringsakte gekoppeld aan een hypotheekakte. Onderliggende waarde € 200.000, hypotheek 110% van de koopsom, klant is een huishouden
Leveringsakte + hypotheekakte € 400.000	Leveringsakte gekoppeld aan een hypotheekakte. Onderliggende waarde € 400.000, hypotheek 110% van de koopsom, klant is een huishouden
Leveringsakte + hypotheekakte € 600.000	Leveringsakte gekoppeld aan een hypotheekakte. Onderliggende waarde € 600.000, hypotheek 110% van de koopsom, klant is een huishouden
Hypotheekakte € 50.000	Losse hypotheekakte (2e hypotheek) € 50.000 (geen bemoeienis met overige leningen), klant is een huishouden
Hypotheekakte € 200.000	Losse hypotheekakte (2e hypotheek) € 200.000 (geen bemoeienis met overige leningen), klant is een huishouden
Oversluiten hypotheek	1e hypotheek naar andere bank oversluiten. Onderliggende waarde € 200.000, klant is een huishouden
<i>Onroerendgoedpraktijk bedrijf</i>	
Leveringsakte + hypotheekakte € 600.000	Leveringsakte gekoppeld aan een hypotheekakte. Onderliggende waarde € 600.000, hypotheek 110% van de koopsom. Klant is een bedrijf
Leveringsakte + hypotheekakte € 2.000.000	Leveringsakte gekoppeld aan een hypotheekakte. Onderliggende waarde € 2.000.000, hypotheek 110% van de koopsom. Klant is een bedrijf

Tabel 1 (Vervolg)

Omschrijving	Specificatie akte
Hypotheekakte € 200.000	Losse hypotheekakte (2e hypotheek) € 200.000 (geen bemoeienis met overige leningen). Klant is een bedrijf
<i>Ondernemingspraktijk</i>	
Oprichting bv	Oprichting bv met een maatschappelijk kapitaal van € 90.000 en een geplaatst kapitaal van € 18.000 één oprichter/aandeelhouder
Oprichting bv + inbreng	Oprichting bv met inbreng van een onderneming zonder onroerende zaken: met een maatschappelijk kapitaal van € 90.000 en een geplaatst kapitaal van € 18.000. Dit zijn 2 producten: akte van oprichting en akte van inbreng
Statutenwijziging	Statutenwijziging: naam en doelomschrijving wordt gewijzigd
Aandelenoverdracht	100% aandelenoverdracht aan derden, het gaat om nominale waarde
Oprichting stichting	Oprichting van een standaard (eenvoudige) stichting
Oprichting vereniging	De oprichting van een standaard (eenvoudige)

2 Omzet, kosten en winst van notariskantoren

Dit onderzoek is uitgevoerd door het WODC op basis van gegevens die door het BFT zijn verstrekt. Het onderzoek geeft een beeld van de stand van zaken op het gebied van de omzet, kosten en winst van notariskantoren over de periode 2002-2005. Deze gegevens moeten inzicht geven in de continuïteit van de dienstverlening op de korte en lange termijn.

De *productie* wordt weergegeven aan de hand van het *aantal akten* dat is gepasseerd en de netto-omzet. De *netto-omzet* is het bedrag dat het kantoor bij cliënten in rekening heeft gebracht, exclusief omzetbelasting onder aftrek van de kosten die de notaris voor bepaalde diensten heeft moeten maken (bijvoorbeeld rekerchekosten of griffierechten). De omzet heeft niet alleen betrekking op het opstellen van akten, maar ook op andere notariële diensten (bijvoorbeeld advisering).

De totale *kosten* zijn een optelsom van personeelskosten, huisvestingskosten, kantoorkosten, algemene kosten, afschrijving vaste activa, afschrijving vorderingen en gemiddelde financiële lasten (waaronder rente) van de kantoren.

De *kantoorwinst* is bepaald aan de hand van de netto-omzet plus rentebaten minus personeels-, huisvestings-, afschrijvings-, kantoor-, algemene kosten, en rentelasten. Het is het kantoorresultaat vóór aftrek van de beloning voor de notaris(sen), vennootschapsbelasting en de premie voor het notarieel pensioenfonds notaris(sen).

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van de jaarrekeningen van alle notariskantoren die bij het BFT beschikbaar zijn over het boekjaar 2002 (n=675), 2003 (n=685), 2004 (n=794), 2005 (n=806). Bij kantoren met een gebroken boekjaar zijn de gegevens gebruikt van het voorlaatst eindigende boekjaar. Bij de analyses van de financiële gegevens uit 2002 en 2003 zijn

20 IDS-kantoren buiten beschouwing gelaten die in hun financiële verantwoording geen onderscheid hebben gemaakt naar notariaat. De analyses over de jaren 2004-2005 zijn verricht voor respectievelijk 714 en 726 kantoren. Alle 80 IDS-kantoren zijn buiten beschouwing gelaten, omdat wegens wijzigingen in de automatisering bij het BFT IDS-kantoren met een gescheiden boekhouding niet meer apart worden geregistreerd. De gegevens zijn genormaliseerd, dat wil zeggen dat alle kosten/opbrengsten die rechtstreeks samenhangen met de notaris zijn geëlimineerd. Te denken valt daarbij aan: salaris notaris, pensioenpremie en eventuele andere sociale lasten, rentebaten of lasten bijvoorbeeld wegens een rekening-courant met de onderneming (in bv-vorm) of goodwill (indien sprake is van inbreng van goodwill bij de oprichting van een bv). Niet geëlimineerd zijn zakelijke leningen (situatie notaris leent in privé en leent bedrag vervolgens aan bv door onder gelijke condities). De genormaliseerde resultaten zijn, om tot vergelijkbare cijfers te kunnen komen, herleid als ware er sprake van zelfstandige beroepsuitoefening in de vorm van een eenmanszaak.

Bijlage 3

Tabellen en figuren bij hoofdstuk 2

Tabel 1 Gemiddelde tarieven en indexcijfers veelvoorkomende akten, 2003-2006

	Gemiddelde tarieven				Indexcijfers 2003=100		
	2003	2004	2005	2006	2004	2005	2006
<i>Familiepraktijk</i>							
2 testamenten, 1 kind	359	378	402	401	105	112	112
2 testamenten, 2 kinderen	320	337	353	368	105	110	115
verklaring van erfrecht	265	281	300	320	106	113	121
samenlevingscontract	310	309	313	315	100	101	102
samenlevingscontract + 2 testamenten	536	545	566	575	102	106	107
huwelijkse voorwaarden + 2 testamenten	590	600	602	614	102	102	104
<i>Onroerend goed huishouden</i>							
leverings- + hypotheekakte € 218.272, huishouden	1.154	1.126	1.089	1.090	98	94	94
leverings- + hypotheekakte € 436.543, huishouden	1.612	1.519	1.379	1.346	94	86	83
leverings- + hypotheekakte € 654.815, huishouden	2.052	1.973	1.726	1.585	96	84	77
hypotheek oversluiten € 218.272, huishouden	562	553	534	543	98	95	97
hypotheekakte € 54.568, huishouden	443	433	432	441	98	98	100
hypotheekakte € 218.272, huishouden	521	507	492	488	97	94	94
<i>Onroerend goed bedrijf</i>							
leverings- + hypotheekakte € 2.182.716, bedrijf	3.948	3.682	3.226	3.077	93	82	80
leverings- + hypotheekakte € 654.815, bedrijf	2.203	2.098	1.878	1.785	95	85	81
hypotheekakte € 218.272, bedrijf	528	515	493	497	98	93	94
<i>Ondernemingspraktijk</i>							
oprichting bv	1.102	1.106	1.063	1.057	100	96	96
oprichting bv + inbreng	1.367	1.378	1.337	1.291	101	98	94
aandelenoverdracht	583	588	574	586	101	98	101
statutenwijziging	524	524	522	537	100	100	102
oprichting stichting	407	411	409	416	101	100	102
oprichting vereniging	338	344	348	363	102	103	107

Bron: CBS, bewerking WODC

Tabel 2 Totaal aantal akten 1998-2006

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Totaal aantal akten (KNB)	1.674.000	1.822.000	1.654.000	1.585.000	1.629.000	1.642.000	1.688.054	1.785.125	1.814.659
waarvan:									
Onroerendgoedpraktijk*	1.067.318	1.181.912	967.928	938.584	nb	937.453	1.125.926	1.070.309	1.136.610
waarvan hypotheken en royementen*	678.710	775.693	598.484	574.229	nb	581.708	711.319	669.434	703.243
Familiepraktijk (excl. testamenten)*	96.812	106.422	126.151	143.733	nb	169.790	198.921	177.806	184.132
Ondernemingspraktijk*	109.565	112.817	115.263	125.915	nb	93.918	104.713	107.568	118.904
Geregistreerde uiterste wilsbeschikkingen**	nb	234.700	250.500	269.000	257.000	325.500	311.934	320.572	328.658
Indexcijfers									
Totaal aantal akten (KNB)	100	109	99	95	97	98	101	107	108
waarvan:									
Onroerendgoedpraktijk*	100	111	91	88	nb	88	105	100	106
waarvan hypotheken en royementen*	100	114	88	85	nb	86	105	99	104
Familiepraktijk (excl. testamenten)*	100	110	130	148	nb	175	205	184	190
Ondernemingspraktijk*	100	103	105	115	nb	86	96	98	109
Geregistreerde uiterste wilsbeschikkingen**		100	107	115	110	139	133	137	140

* Bron: Belastingdienst, voor de indeling in rechtsgebieden zie KPMG (1994) 'Kosten en opbrengsten van het notariaat', bijlage 2.

** Bron: CTR, betreft testamenten, schenkingen, verblijfsbedding.

nb: niet bekend.

Bijlage 4

Tabellen en figuren bij hoofdstuk 3

Tabel 1 Aantal positieve adviezen Commissie van deskundigen notariaat, 2001-2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Positief advies	96	104	111	84	84	97
waarvan:						
Solitair	8	7	7	8	8	9
Bestaand kantoor of nevenvestiging	66	66	86	59	52	64

Bron: jaarverslagen Commissie van deskundigen notariaat 2001-2006

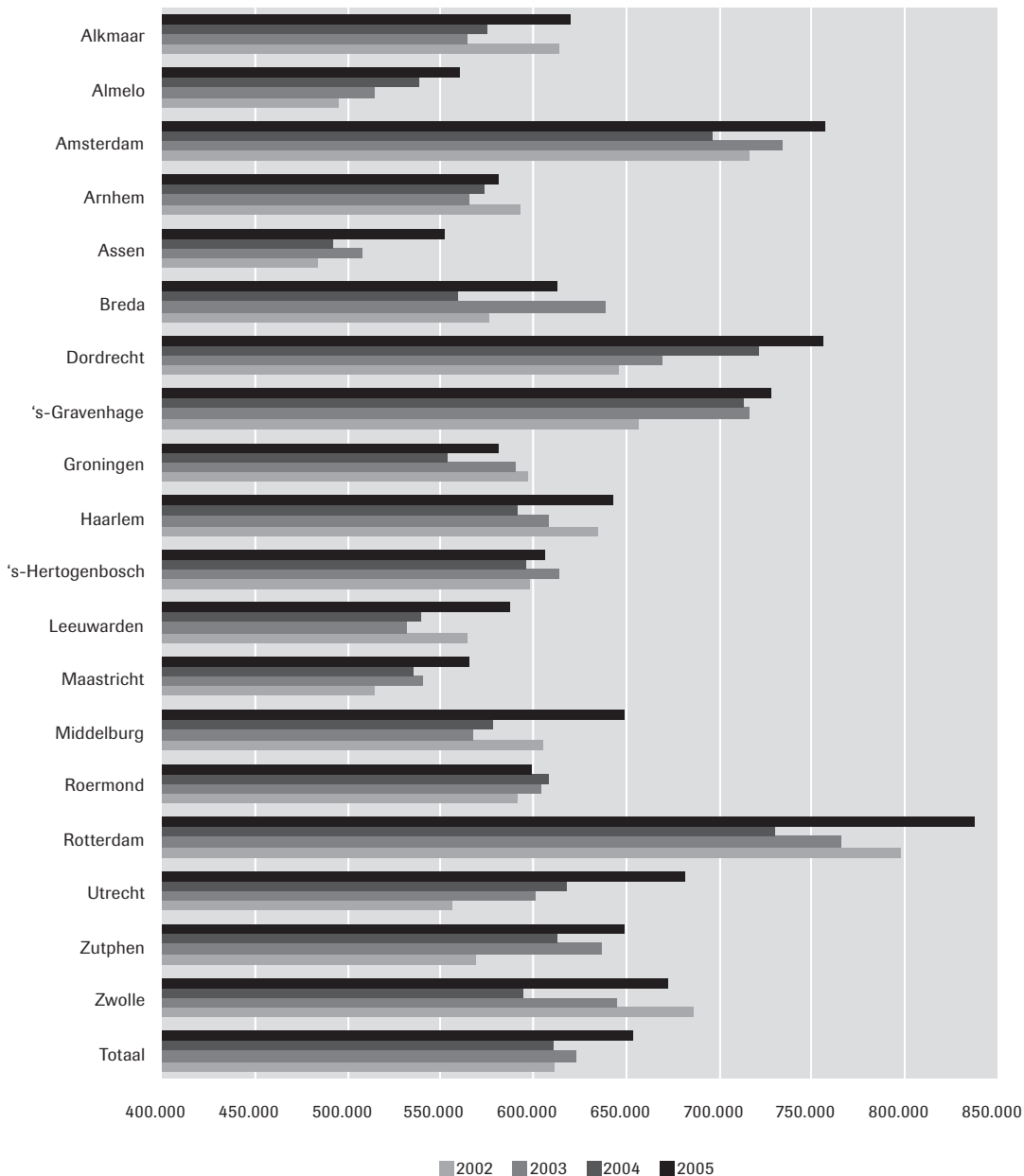
Tabel 2 Aantal gepasseerde akten en netto-omzet (€), 2002-2005*, gemiddelde, mediaan, indexcijfers 2002=100

	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
	gemiddeld				mediaan			
Aantal akten per kantoor	2.160	2.159	2.157	2.252	1.624	1.643	1.671	1.779
Aantal akten per fte notaris	1.195	1.205	1.234	1.316	1.140	1.135	1.152	1.215
Aantal akten per maat			1.195	1.280			1.095	1.174
Aantal akten per fte personeel (incl. notarissen)	164	172	178	186	162	168	171	184
Netto-omzet per kantoor	1.078.952	1.086.832	1.091.116	1.150.773	822.658	835.612	832.894	856.119
Netto-omzet per fte notaris	611.688	622.480	610.289	652.854	563.326	576.915	561.373	598.130
Netto-omzet per maat			591.458	635.398			542.794	578.200
Netto-omzet per fte personeel (incl. notarissen)	85.024	89.317	87.965	91.836	82.201	84.712	85.071	90.085
<i>Index 2002=100</i>								
Aantal akten per kantoor	100	100	100	104	100	101	103	110
Aantal akten per fte notaris	100	101	103	110	100	100	101	107
Aantal akten per fte personeel (incl. notarissen)	100	105	109	113	100	104	106	114
Netto-omzet per kantoor	100	101	101	107	100	102	101	104
Netto-omzet per fte notaris	100	102	100	107	100	102	100	106
Netto-omzet per fte personeel (incl. notarissen)	100	105	103	108	100	103	103	110

Bron: BFT, bewerking WODC

* Bij de berekening van de netto-omzet zijn IDS-kantoren weggelaten, omdat in de financiële gegevens geen afzonderlijke gegevens over het notariaat beschikbaar zijn.

Figuur 1 Gemiddelde omzet (€) per fte notaris naar ring in 2002-2005



Tabel 3 Aantal gepasseerde akten en netto-omzet (€) 2002-2005, standaarddeviatie

	Standaarddeviatie			
	2002	2003	2004	2005
Aantal akten per kantoor	1.730	1.713	1.841	1.800
Aantal akten per fte notaris	514	569	564	621
Aantal akten per maat			568	620
Aantal akten per fte personeel (incl. notarissen)	51	74	56	62
Netto-omzet per kantoor	1.006.710	979.126	1.032.375	1.061.435
Netto-omzet per fte notaris	263.979	298.439	278.896	302.396
Netto-omzet per maat			280.300	302.960
Netto-omzet per fte personeel (incl. notarissen)	23.212	35.851	29.200	27.572

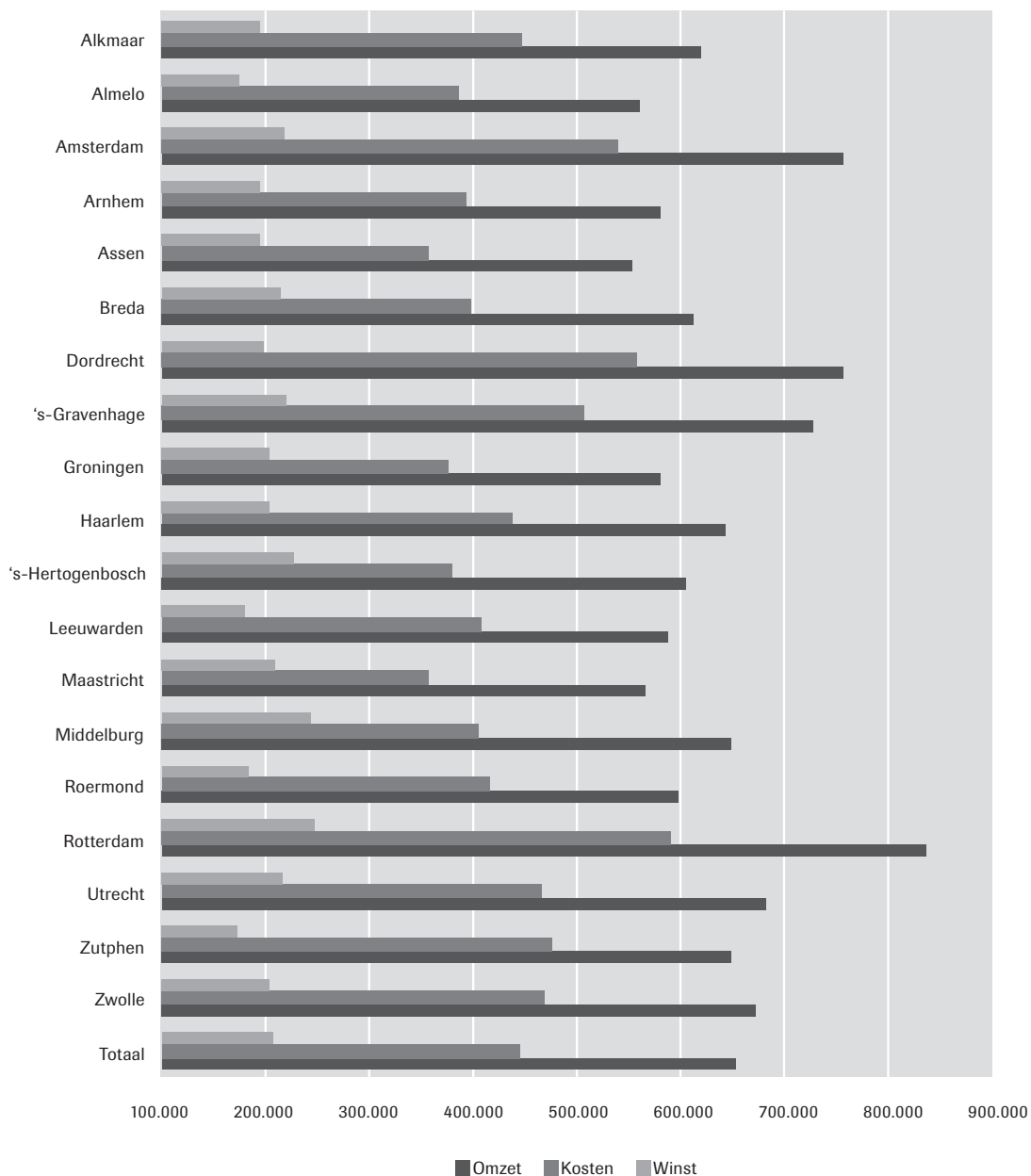
Bron: BFT, bewerking WODC

Tabel 4 Kantoorwinst* over 2002 en 2003 (gemiddelde en mediaan)

	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
	(n=655)	(n=665)	(n=714)	(n=726)	(n=655)	(n=665)	(n=714)	(n=726)
	gemiddeld				mediaan			
Kantoorwinst (€)	384.511	386.979	338.674	366.975	287.822	299.688	257.311	275.098
Kantoorwinst per fte notaris (€)	221.477	224.408	191.489	206.496	138.782	148.107	172.622	186.995
Kantoorwinst per maat (€)			183.516	200.020			168.285	179.588

Bron: BFT, bewerking WODC

* Kantoorwinst is netto-omzet plus rentebaten minus personeels-, huisvestings-, afschrijvings-, kantoor-, algemene kosten, en rentelasten. Exclusief IDS-kantoren.

Figuur 2 Gemiddelde omzet, kosten en winst (€) per fte notaris per ring in 2005

Bron: BFT, bewerking WODC

Bijlage 5

Tabellen bij hoofdstuk 4

Tabel 1 Aantal door KNB ontvangen beslissingen van ringvoorzitters over declaratiegeschillen, 2003-2006

Ring	2003	2004	2005	2006
Alkmaar	0	0	0	0
Almelo	4	4	2	4
Amsterdam	2	3	4	3
Arnhem	3	4	2	3
Breda	2	0	4	3
Dordrecht	3	2	0	3
Drenthe	6	5	3	2
Fryslan	4	4	8	3
's-Gravenhage	10	11	4	4
Groningen	0	0	10	11
Haarlem	2	2	2	2
's-Hertogenbosch	0	0	0	0
Maastricht	0	0	0	0
Roermond	0	0	0	0
Rotterdam	0	0	0	0
Utrecht	4	4	4	4
Zutphen	3	3	3	3
Zwolle	0	2	0	2
Totaal	43	44	46	47

Bron: KNB

Tabel 2 Aantal declaratiegeschillen naar onderwerp, 2005-2006

	2005	2006
Personen- en familierecht	32	31
Registergoed	6	14
Ondernemingsrecht	8	0
Overige	0	2
Totaal	46	47

Bron: KNB

Tabel 3 Beslissingen op klachten door de kamers van toezicht, 1999-2006*

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Totaal kamerbeslissingen	110	124	153	206	279	259	266	243
Totaal gegrond bevonden klachten	44 (40%)	53 (43%)	69 (45%)	125 (61%)	141 (50%)	118 (46%)	134 (50%)	131 (54%)
waarvan:								
gegrond, geen maatregel	23	32	34	74	84	63	66	61
gegrond, maatregel	21	21	35	51	57	55	68	70
waarvan:								
waarschuwing	2	7	20	30	34	34	43	42
berisping	19	10	12	17	19	16	19	20
schorsing		3	1	3	3	4	6	8
ontzetting uit ambt				1	1			
ontzegging waarneming kandidaat						1		
aantekening register kandidaat-notaris		1	2					

Bron: Gerechtshof Amsterdam

* Exclusief voorzitters- en verzetsbeslissingen.

Tabel 4 Beslissingen op klachten door het Hof Amsterdam, 1999-2006

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Totaal uitspraken	34	71	84	89	101	70	102	102
Totaal gegrond bevonden klachten	8 (23%)	15 (21%)	16 (19%)	20 (22%)	18 (17%)	17 (24%)	35 (34%)	39 (38%)
Gegrond, geen maatregel	5	12	7	10	3	6	12	4
Gegrond, waarschuwing		1	5	8	10	10	19	15
Gegrond, berisping	3	2	4	2	5	1	3	5
Gegrond, schorsing							1	3

Bron: Gerechtshof Amsterdam

Tabel 5 Resultaten van toezicht door het BFT, 2002-2005

	2003	2004	2005
Aantal notarissen			
Onder <i>normaal</i> toezicht	1.330	1.271	1.309
Onder <i>oplettend</i> toezicht	84	132	124
Onder <i>verscherpt</i> toezicht	36	32	33
Totaal toezicht	1.450	1.435	1.466

Bron: BFT-jaarverslagen

Tabel 6 Het aantal en de bevindingen van de onderzoeken door het BFT, 2002-2005

	2003	2004	2005
Aantal onderzoeken bij <i>notarissen</i>	255		
waarvan aantal met:			
negatieve bewaringspositie, op één of meer momenten*	48		
aantal onderzoeken bij <i>kantoren</i> :		203	264
waarvan aantal met:			
tekortkoming in betaalorganisatie			74
vastlegging bankgegevens derden ontoereikend			37
onvoldoende periodieke informatieverzameling			36
negatieve bewaringspositie, op één of meer momenten*			24
onduidelijke status van bank/kwaliteitsrekening			10

Bron: BFT-jaarverslagen

* Een negatieve bewaringspositie houdt in dat op de derdenrekening minder geld staat dan aan de opdrachtgevers op korte termijn verschuldigd is.

Tabel 7 Aantal klachten door het BFT ingediend bij de kamers van toezicht naar type klacht 2003-2005

	2003	2004	2005	2006
Aantal klachten door het BFT ingediend	22	27	26	32
M.b.t. tijdigheid indienen jaarstukken	17	24	12	18
N.a.v. onderzoeken, i.v.m.:	5	3	14	14
negatieve bewaringspositie	3	1	11	4
beschikking over gelden			3	3
negatieve solvabiliteit en/of liquiditeit	2	1	1	1
negatief resultaat	1			
kasontvangsten meer dan € 10.000		1	2	6
tekortkomingen in de administratie	3		1	2
overig		2	1	7

Bron: BFT-jaarverslag 2006

* Een klacht kan betrekking hebben op meerdere onderzoeksbevindingen.

Box 1 Uitspraken Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over declaratiegeschillen

Zaak 1 (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 23 april 2003, LJN AF762, Raad van State 200204489/1):

De ringvoorzitter moet de aan hem voorgelegde declaraties in volle omvang en op juistheid toetsen ook binnen een stelsel van vrije tarieven. De ringvoorzitter dient hierbij niet zelf een nieuwe berekening te maken, maar dient aan te geven op welke wijze de berekening had moeten plaatsvinden en kan daarbij zijn eigen opvatting over de wijze waarop de notaris zijn honorarium had behoren te berekenen uiteenzetten.

Zaak 2 (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 16 maart 2005, LJN AT0535, Raad van State 200407295/1):

De ringvoorzitter is bij de beoordeling van het geschil niet gehouden om de minimumtarieven op basis van de Tijdelijke regeling notariële tarieven onroerendgoedpraktijk 2001 toe te passen.

Zaak 3 (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 16 maart 2005, LJN AT0546, Raad van State 200404776/1):

Indien de werkzaamheden van de notaris als noodzakelijk, gebruikelijk (i.c. ter afwikkeling van nalatenschappen) en niet onnodig verricht kunnen worden beschouwd, kan de klager de notaris niet verwijten dat de correct uitgevoerde en gedeclareerde werkzaamheden door een ander (i.c. de executeur-testamentair) hadden moeten worden uitgevoerd.

Zaak 4 (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 13 juli 2005, LJN AT9269, Raad van State 200501140/1):

De notaris dient voorafgaand toestemming van cliënten te verkrijgen, voordat hij extern advies inwint (i.c. het Fiscaal Bureau voor het Notariaat Belastingadviseurs). De nota inzake het advies dat op eigen initiatief van de notaris en zonder medeweten van de cliënt is ingewonnen, is niet terecht vastgesteld en hoeft niet door de cliënten te worden betaald.

Zaak 5 (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 15 februari 2006, LJN AV1785, Raad van State 200507843/1):

Ter beslechting kunnen aan de ringvoorzitter worden voorgelegd die posten die betrekking hebben op de wettelijke werkzaamheden van de notaris of te kwalificeren zijn als 'overige aan de zaak verbonden kosten'. Kosten van derden – zoals de posten voor vergoeding aan de verkoper, de kosten voor ingebrekestelling en de kosten van de makelaardij – zijn niet te kwalificeren als notarieel honorarium noch als 'overige aan de zaak verbonden kosten' en kunnen niet ter beslechting worden voorgelegd aan de ringvoorzitter.

Box 1 (Vervolg)**Zaak 6 (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 30 augustus 2006, LJN AY7128, Raad van State 200600663/1):**

Met partijen is overeengekomen dat meerwerk (verrichte werkzaamheden die de gebruikelijke werkzaamheden te boven gaan) in rekening zal worden gebracht aan de hand van een gefixeerd uurtarief. Indien door middel van stukken en notities aan partijen kenbaar is gemaakt welke extra werkzaamheden zijn verricht en de extra werkzaamheden werden verricht door de opstelling van de betrokken partijen, kunnen partijen zich niet beroepen op het standaardbedrag.

Zaak 7 (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 15 november 2006, LJN AZ2269, Raad van State 200601687/1):

Het ontbreken van een specificatie staat een volledige toetsing door de ringvoorzitter niet in de weg. De ringvoorzitter kan op basis van diens ervaring en kennis van zaken beoordelen of de in rekening gebrachte tijd redelijkerwijs in verhouding staat tot de aard en omvang van de werkzaamheden en of een gebruikelijk uurtarief is gehanteerd.

Box 2 Uitspraken Hof Amsterdam over marktinitiatieven**De Actuszaak (Hof Amsterdam 22/07/04, LJN AQ4770):**

In de gemeente Rotterdam werden stukken grond die door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven geconverteerd in eigendom. Vanwege de omvang van de operatie brachten de notarissen die bij het project betrokken waren een lager tarief in rekening bij de cliënten die bij volmacht zouden verschijnen.

De centraal aansturende notaris van het kantoor Actus, stuurt de cliënt de akte toe. Deze akte wordt gepasseerd bij een ander notariskantoor (waarmee Actus samenwerkt). De passerende notaris controleert de wil van partijen. De KNB achtte het handelen van de bij de conversie betrokken notarissen van het kantoor Actus in strijd met de notariële Belehrungspflicht (voorkomen van juridische onkunde en feitelijk overwicht) en diende tegen Actus Notarissen een klacht in.

Het Hof meent dat de cliënten niet het initiatief hebben genomen om bij volmacht te verschijnen. De verschijning bij volmacht vloeit juist voort uit de wens van notarissen om een lager tarief aan te bieden. De betrokken notarissen hebben zo welbewust bevorderd dat erpachters genoeg nemen met een mindere kwaliteit van de notariële zorg tot informatieverstrekking en wilscontrole. Het Hof acht dit handelen onjuist. Ten aanzien van het uitbesteden van werkzaamheden aan derden heeft het Hof bepaald dat de notarissen in hun zorgplicht tekortschieten door samenwerkingsverbanden met andere notariskantoren aan te gaan, waarbij persoonlijk contact met

Box 2 (Vervolg)

cliënt wordt ontmoedigd en de notaris geen instrumenterende rol over de kwaliteit van de werkzaamheden bezit (geen regie). De passerende notaris kan immers alleen de wil controleren en een akte passeren die door een ander kantoor is opgemaakt en aan de cliënt is verstuurd. De klacht wordt gegrond bevonden, maar het Hof legt geen maatregel op.

Met deze beslissing sluit het Hof aan bij zijn eerdere beslissing in de postordernotariaatzaak (Hof Amsterdam, 8 januari 1998, *WPNR* 98/6299). Het uitgangspunt van de notariële tussenkomst is volgens het Hof dat de notaris tijdens een persoonlijk onderhoud de cliënten dient te informeren over de gevolgen van de akte. De notaris dient dan ook te controleren of cliënten de gevolgen overzien. Het Hof overweegt dat het passeren van akten bij volmacht mogelijk moet kunnen zijn, maar dat ook indien bij volmacht wordt gepasseerd de notaris verantwoordelijk blijft voor het wijzen van de cliënt op de gevolgen die uit de akte voortvloeien. Lekkerkerker verwoordt het als volgt: 'De notaris heeft een *actieve* zorg- en informatieplicht en een *actieve* wilsontrollerende taak. [...] Het mag niet zo zijn dat de notaris zijn cliënt welbewust mag *ontmoedigen* in persoon aanwezig te zijn, dat hij zich door het voeren van een bewust prijsbeleid *zich erop mag toeleggen* dat de cliënt niet in persoon verschijnt.' (Lekkerkerker 2003, zijn cursivering)

De Goedkoopste Notaris (Hof Amsterdam 17 november 2004, LJN AU 6548):

De notaris haalt een cliënt binnen met een goedkoop tarief. Voor het passeren heeft de cliënt slechts eenmaal telefonisch contact met een kandidaat-notaris van het kantoor. De cliënt wenst een geregistreerd partnerschap te beëindigen en ging ervan uit dat ook de benodigde verdeling ter beëindiging van de partnerschap in de prijs inbegrepen was.

Het hof stelt dat de tarifiering niet van invloed mag zijn op het niveau van dienstverlening. Het uitgangspunt moet zijn dat tijdens een persoonlijk onderhoud met de notaris (of kandidaat-notaris) de tariefafspraken tot stand komen en dat het voor de cliënt voldoende duidelijk wordt welke gevolgen verbonden zijn aan de diensten die deze verlangt. Omdat verschillende tarieven op het internet worden aangeboden, mocht de cliënt ervan uitgaan dat de prijsopgave zoals door de notaris opgesteld alle door de cliënt verlangde diensten en de daartoe benodigde werkzaamheden zou omvatten. De klacht van de cliënt wordt gegrond bevonden, de notaris krijgt een waarschuwing.

Op basis van deze uitspraak maakt het Hof duidelijk dat de cliënt van een notariële prijsvechter geen genoegen hoeft te nemen met een beperkte dienstverlening. De notaris blijft gehouden de werkzaamheden te verrichten die hij als notaris behoort te verrichten. De notariële diensten moeten dus altijd op een normatief peil worden geboden ongeacht de tariefafpraak.

Box 2 (Vervolg)**De Postbankzaak (Hof Amsterdam 30 maart 2006, RN 06/40, LJN AV7725):**

Het notariskantoor CMS is een samenwerkingsverband aangegaan met de Postbank. CMS heeft tevens een collegiaal samenwerkingsnetwerk opgezet met vijftig notarissen in het land. Overeengekomen is dat CMS akten en nota's levert en de gelden opvraagt. De andere notarissen passeren de akte, doen de her- en narecherche, dienen kadasterstukken in en verstrekken afschriften aan de Postbank en aan cliënten. De KNB dient een klacht tegen CMS in, omdat volgens de KNB de notariële onafhankelijkheid wordt prijsgegeven door samenwerking met de Postbank. De notarissen die deelnemen aan het samenwerkingsnetwerk van CMS worden daarmee stempelnotarissen. De onpartijdigheid en onafhankelijkheid komen in gedrang, aan de Belehrungspflicht kan amper worden voldaan omdat de notaris slechts dertig minuten heeft om de akte te passeren. Volgens de KNB is de notaris echter gehouden de cliënt optimaal te informeren, ook indien een derde de akte voorbereidt (16 Wna). Verder stelt de KNB dat CMS zich schuldig maakt aan misleidende reclame (onterecht wordt de indruk gewekt dat CMS alles doet) en aan provisie-schending met de Postbank (de Postbank geeft gratis reclame en een verzekerd aantal zaken) en tussen collega's (bij de combinatie transport- en hypotheekakte voert passerende alle werkzaamheden uit, maar moet deze CMS wel € 17,50 betalen voor het aanleveren van de opdracht). Volgens het Hof levert de samenwerking met de Postbank geen gevaar op voor de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notarissen. De onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de deelnemende notarissen komt volgens het hof niet in de knel omdat de deelnemende notarissen de keuze hebben om het aanbod van CMS al dan niet te aanvaarden om tegen een van tevoren kenbare prijs aangeleverde opdrachten van CMS te aanvaarden. Hoewel het Hof een half uur voor het passeren van een akte krap vindt, betekent dit volgens het Hof niet dat de notaris niet aan zijn informatieplicht kan voldoen, omdat een half uur geen ongebruikelijke tijdspanne voor een transactie is. De klachten van de KNB betreffende het gevaar voor de onafhankelijkheid, onpartijdigheid en *Belehrung* zijn dan ook ongegrond. De klachten van de KNB die betrekking hebben op de misleidende reclame (het lijkt alsof CMS de akte passeert, terwijl dit niet waar is) en het betalen van provisie door de deelnemende notarissen aan CMS (bij de combinatie transport- en hypotheekakte) zijn gegrond. Het Hof legt de notaris van CMS echter geen maatregel op.

Box 3 Twee tuchtzaken naar aanleiding van klachten van het BFT over negatieve bewaringspositie**Zaak 1:**

De notaris heeft gedurende enkele maanden een negatieve bewaringspositie. Tijdens twee maanden was sprake van een negatieve bewaringspositie van respectievelijk € 34.000 en € 56.000. De maanden daarna is de bewaringspositie verder verslechterd. De notaris heeft uit zijn privévermogen de bewaringspositie gezuiverd met ruim € 20.000. Toch bleef de financiële situatie zorgwekkend. Het BFT kwalificeert de onttrekkingen van de notaris als structureel op hoog niveau in relatie tot het resultaat.

De desbetreffende notaris staat al een tijd onder verscherpt toezicht van het BFT en heeft tevens gesprekken met de voorzitter van de kamer van toezicht gevoerd.

De kamer acht de toename van de negatieve bewaringspositie van de notaris, juist omdat deze onder verscherpt toezicht staat, ontoelaatbaar en legt de notaris de maatregel van berisping op. Dat de notaris zich heeft ingezet om de negatieve bewaringspositie te verbeteren doet aan het tuchtrechtelijk laakbaar handelen niet af, omdat een eenmalige zuivering van de bewaringspositie met € 20.000 privégeld niet gebaseerd is op een doordachte en structurele verbetering van het geheel.

Zaak 2:

De notaris heeft gedurende enkele maanden een negatieve bewaringspositie. Aan het einde van het kwartaal zorgt de notaris ervoor dat sprake is van een positieve bewaringspositie door het aanwenden van de kredietfaciliteit van het kantoor om vervolgens de gestorte gelden na enkele dagen weer terug te laten vloeien naar de bank. Tevens constateert het BFT dat de notaris een akte heeft gepasseerd zonder de daarvoor bestemde gelden te hebben ontvangen. De notaris verweert zich tegen de klacht van het BFT door te stellen dat de opname van de kredietfaciliteit van het kantoor in het notariaat een gebruikelijk instrument is om aan de financiële verplichtingen te voldoen. Het niet hebben van gelden bij het passeren van de akte betrof een incident.

De kamer acht het handelen van de notaris in strijd met de regels van het notariaat en legt de notaris de maatregel van berisping op. Volgens de kamer geldt voor het niet beschikken over gelden bij het passeren van de aktes normaliter een waarschuwing. Het handelen van de notaris rechtvaardigt echter het opleggen van de maatregel van berisping, omdat notaris geen blijk heeft gegeven van het inzicht van zijn foutief handelen en daarnaast niet voornemens is maatregelen te treffen om een negatieve bewaringspositie te voorkomen.

Box 4 Twee tuchtzaken naar aanleiding van klachten van het BFT over negatieve solvabiliteit

Zaak 1:

De notaris in kwestie heeft te veel gelden onttrokken voor privégebruik in verhouding tot zijn aandeel in de kantoorwinst, wat zijn resultaat ongunstig beïnvloed. Zijn winstaandeel betrof € 20.000, maar zijn opnames in die periode bedroegen € 90.000. De notaris heeft wel aan de eisen van een positieve bewaringspositie voldaan, maar de liquiditeit van zijn kantoor is teruggelopen van € 200.000 tot € 100.000 in acht maanden.

De kamer constateert dat de notaris zich reeds geruime tijd in een negatieve spiraal bevindt. De notaris is tijdig geweest op de ernst van situatie, maar had nagelaten de nodige effectieve maatregelen te treffen. De situatie is daardoor alleen maar verslechterd. De liquiditeitspositie is daarnaast penibel. Het handelen van de notaris is in strijd met artikel 23 van de Wet op het notarisambt (de notaris is verboden handelingen te verrichten waarvan hij redelijkerwijs mag verwachten dat zij ertoe kunnen leiden dat hij te eniger tijd niet zal kunnen voldoen aan zijn financiële verplichtingen). De notaris geeft daarnaast geen blijk van voldoende inzicht in de laakbaarheid van zijn handelwijze. De kamer legt de maatregel van schorsing op. Deze maatregel houdt in hoger beroep stand.

Zaak 2:

Het BFT constateert een zorgelijke financiële positie van het kantoor en de individuele daar werkzame notarissen. De resultaten van het kantoor zijn beperkt terwijl de privéopnames hoog te noemen zijn. Het resultaat van het kantoor is in dat jaar € 20.000 en de privéopnames bedragen € 90.000. De vermogenspositie van het kantoor is € 150.000 negatief. Ten opzichte van voorgaande jaren levert dit een verslechtering op van € 70.000. Het door de bank verleende krediet is daarnaast volledig opgenomen.

De kamer is van mening dat de notaris beter had moeten ingrijpen toen uit onderzoek van BFT bleek dat zijn financiële situatie zeer ernstig was. In casu is de continuïteit van het kantoor in het geding en kunnen door de geringe capaciteit van het kantoor ook de derdengelden in gevaar komen. De kamer legt de maatregel van schorsing op.

Bijlage 6

Domeinmonopolies notariaat volgend uit diverse wetten²⁴

Boek 1 BW

- Art. 80b aangaan van partnerschapsvoorwaarden
Art. 115 aangaan van huwelijkse voorwaarden

Boek 2 BW

- Art. 18 omzetting rechtspersoon
Art. 27+28 oprichting vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Art. 43 statutenwijziging vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Art. 54 oprichting coöperatie en onderlinge waarborgmaatschappij
Art. 53a statutenwijziging coöperatie en onderlinge waarborgmaatschappij
Art. 64 oprichting naamloze vennootschap
Art. 86 uitgifte en levering van aandeel op naam, niet zijnde een aandeel als bedoeld in artikel 86c, of de levering van een beperkt recht daarop
Art. 124 statutenwijziging nv
Art. 175 oprichting besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid
Art. 196 uitgifte en levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop
Art. 234 statutenwijziging bv
Art. 286 oprichting stichting
Art. 293 statutenwijziging stichting
Art. 318 fusie van vereniging, coöperatie, onderlinge waarborgmaatschappij, stichting, naamloze vennootschap en besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Art. 334n splitsing van vereniging, coöperatie, onderlinge waarborgmaatschappij, stichting, naamloze vennootschap en besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Boek 3 BW

- Art. 31 'Waar een wetsbepaling die betrekking heeft op registergoederen, een notariële akte of een notariële verklaring voorschrijft, is een akte of verklaring van een Nederlandse notaris vereist.'
Art. 89 voor overdracht van onroerende zaken vereiste levering
Art. 98 vestiging, overdracht en afstand van beperkte rechten
Art. 195 verdeling van de gemeenschap

²⁴ De opsomming is *niet* limitatief, maar beperkt tot vaker voorkomende werkzaamheden van de notaris. De opsomming dient ter illustratie. De KNB aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van eventuele onvolledigheid of onjuistheid daarvan.

Bron: Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt (2005), peildatum september 2004.

- Art. 205 notariële beschrijving van de goederen door vruchtgebruiker
- Art. 260 (volmacht tot) vestiging hypotheek
- Art. 268 openbare verkoop door hypotheekhouder ten overstaan van notaris
- Art. 270 koper moet koopprijs voldoen aan notaris; notaris keert uit aan verkoper/hypotheekhouder
- Art. 301 lid 3 een uitspraak waaraan een voorwaarde verbonden is mag alleen ingeschreven worden als uit een notariële akte of authentiek afschrift daarvan de vervulling van die voorwaarde blijkt.

Boek 4 BW

- Art. 16 lid 2 kantonrechter kan bepalen dat de boedelbeschrijving bij notariële akte dient te geschieden
- Art. 18 lid 1 door echtgenoot ongedaan maken van verdeling nalatenschap
- Art. 94 maken van uiterste wil
- Art. 95 in bewaring nemen onderhandse uiterste wil
- Art. 188 verklaring van erfrecht
- Art. 197 (optreden als boedelnotaris)

Boek 5 BW

- Art. 31 vastlegging van de grens door de eigenaars van land en water
- Art. 60 mandeligheid
- Art. 61 beëindiging mandeligheid
- Art. 93 lid 2 tenietgaan ondererfpacht
- Art. 109 splitsing in appartementsrechten
- Art. 139 lid 3 wijziging akte van splitsing
- Art. 143 lid 2 opheffing van de splitsing

Boek 6 BW

- Art. 252 lid 2 vestiging van een kwalitatieve verplichting

Boek 7 BW

- Art. 3 lid 2 inschrijving van koop registergoed gedurende de bedenktijd
- Art. 3 lid 6 inschrijving van koop registergoed
- Art. 177 schenking voor zover strekking werking na overlijden

Boek 8 BW

- Art. 202 hypotheekverlening op een teboekstaand zeeschip of op een recht waaraan een zodanig schip is onderworpen
- Art. 800 scheepshuurkoop van een in het in artikel 783 genoemde register teboekstaand binnenschip

Art. 1308+1309 vestiging zakelijk recht op een teboekstaand luchtvaartuig

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Art. 514 executoriale verkoop van onroerende zaken
 Art. 570 executoriale verkoop van schepen
 Art. 658 + 668 ver- en ontzegeling
 Art. 671 opstellen boedelbeschrijving in 'bijzondere' gevallen
 Art. 677 verdeling gemeenschap in 'bijzondere' gevallen

Faillissementswet

Art. 7 lid 2 verzegelen van de boedel hangende het onderzoek
 Art. 93 lid 1 verzegeling van de boedel na faillietverklaring

Kadasterwet

Artt. 26, 27, 30, opstellen verklaring ter inschrijving in de openbare registers van:
 33, 34, 35, 36
 -- een rechtshandeling naar burgerlijk recht (26),
 -- verkrijging door de Staat van registergoederen (27),
 -- vervulling van een voorwaarde, verschijning van een onzeker tijdstip en dood van de vruchtgebruiker (30),
 -- naamsverandering, omzetting, fusie en splitsing van een rechtspersoon (33)
 -- een verjaring (34)
 -- verklaring van waardeeloosheid (35)
 -- het feit dat het nut van een mandelige zaak voor elk der erven is geëindigd, het bestaan van een recht als bedoeld in art. 150, eerste lid Overgangswet nieuw BW en het ontstaan van een erfdiensbaarheid door bestemming of herleving (36)
 Art. 77 opstellen akte van vernieuwing

Wet conflictenrecht huwelijksvermogensregime

Art. 4 verklaring dat het huwelijksvermogensregime niet wordt beheerst door het Nederlandse recht

Wet conflictenrecht geregistreerd partnerschap (nog niet in werking getreden)

Art. 15 verklaring dat het partnerschapsregime niet wordt beheerst door het Nederlandse recht

Wetboek van Koophandel

Art. 353 opstellen scheepsverklaring

Rijksoctrooiwet

Art. 69 openbare verkoop van een octrooi door een pandhouder of beslaglegger

Rijkswet vrijwillige zetelverplaatsing van rechtspersonen

Art. 2 + 10 wijziging van de akte van oprichting in verband met zetelverplaatsing bv/nv

Wet vrijwillige zetelverplaatsing derde landen

Art. 3, 4 en 5 besluit tot zetelverplaatsing, terugbrengen van de zetel van en naar Nederland

Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken

Art. 2 huurkoop²⁵

Uitvoeringswet Verordening tot instelling van Europese economische samenwerkingsverbanden

Art. 8 omzetting EESV in coöperatie met wettelijke aansprakelijkheid

Wet educatie en beroepsonderwijs

Art. 9.1.2 overdracht van de instandhouding van een openbare instelling

Wet nationaliteit zeeschepen in rompbevrachting

Art. 4 opgave in verband met inschrijving van een zeeschip in het Rompbevrachtingsregister

Wet op de expertisecentra

Art. 52 + 58 overdracht van de instandhouding van een school

Wet op het primair onderwijs

Art. 49 + 56 overdracht van de instandhouding van een school

Wet op het voortgezet onderwijs

Art. 42c + 50 overdracht van de instandhouding van een school

Zaaizaad- en Plantgoedwet

Art. 50a openbare verkoop van een kwekersrecht door een pandhouder of beslaglegger

²⁵ Vergelijk art. 17 van deze wet: overgangsregeling.