

Faculteit Rechtsgeleerdheid
Universiteit Gent

Academiejaar 2011-12

**Voordelen en nadelen van de vrije vaststelling van de
erelonen door de notarissen.**

Masterproef van de opleiding
'Master in het notariaat'

Ingediend door

Dorothy D'heer

(studentennr. 00602181)

Promotor: Professor Dr. Jan Bael
Commissaris: Dr. Stan Devos

Inhoudstabel

1	Inleiding.....	1
2	Nederland: het voorbeeld van liberalisering	3
2.1	<i>De weg naar de vrije tarifiering.....</i>	3
2.1.1	Wetsvoorstel	3
2.1.2	Debat in de Tweede Kamer der Staten-Generaal	5
2.1.3	Debat in de Eerste Kamer der Staten-Generaal.....	9
2.1.4	Wet op het notarisambt.....	10
2.2	<i>Evaluatie Wet op het notarisambt</i>	11
2.2.1	Officiële rapportering.....	11
2.2.1.1	Commissie monitoring notariaat.....	11
2.2.1.2	Tweede Kamer der Staten-Generaal	13
2.2.1.3	Trendrapportages.....	14
2.2.1.4	Rapport EIM: Prijsconcurrentie in het notariaat	18
2.2.1.5	Commissie Hammerstein.....	21
2.2.1.6	Monitor Rechtspleging Civiel en Bestuur	23
2.2.1.7	Rapport WDOC: Kwaliteit in zware tijd	24
2.2.2	Officieuze rapportering	26
2.2.2.1	Media.....	26
2.2.2.2	Vakliteratuur.....	27
2.3	<i>Conclusie.....</i>	32
3	België: in de voetsporen van Nederland?.....	34
3.1	<i>Het Tariefbesluit</i>	34
3.2	<i>Debat vrije tarifiering</i>	35
3.2.1	Verslag Werkgroep Liberalisering	35

3.2.2	Rechtsleer.....	37
3.3	<i>Conclusie</i>	40
4	Besluit	41
5	Bibliografie	43

Voorwoord

Rechtsvergelijkend onderzoek leidt vaak tot nieuwe inzichten die nuttig kunnen zijn voor het huidige Belgische rechtssysteem. De studie van vernieuwende initiatieven, ingevoerd in andere landen, maakt het immers mogelijk om ons eigen stelsel bij te schaven en te verbeteren. Dit vergelijkend onderzoek met Nederland brengt ons heel wat bij omtrent de wenselijkheid van vrije tarifiering binnen het notariaat. Er wordt hierbij dieper ingegaan op de hevige discussie met betrekking tot de vrijlating van de tarieven en nagegaan of een dergelijke ingrijpende verandering al dan niet positieve gevolgen zou hebben voor de Belgische notarissen.

Dit korte voorwoord wil ik verder gebruiken om enkele mensen te bedanken die me bijzonder goed hebben geholpen bij het schrijven van deze masterproef. Eerst en vooral een oprecht woord van dank aan professor dr. Jan Bael die steeds bereid was om me te helpen. Daarnaast wens ik meester Vincent Lesseliers, notaris te Beveren, te bedanken om me te woord te willen staan in een interview. Hij bezorgde me daarbij heel wat informatie over het standpunt binnen de Werkgroep Liberalisering van de KFBN omtrent de vrijlating van de tarieven. Tenslotte wil ik natuurlijk ook mijn familie, vriend, vrienden en studiegenoten bedanken voor hun oprechte motivatie en steun.

1 Inleiding

De Europese Unie is de weg van liberalisering ingeslagen met als doel van Europa de meest concurrerende en dynamische kenniseconomie te maken. Net zoals de andere vrije beroepen, blijft ook het notariaat niet gespaard. De mededingingsbeperkende reguleringen liggen onder vuur, waaronder de vaste tarifiering. Dergelijke reglementeringen zouden een belemmering uitmaken van de Europese vrijheden. Aan de lidstaten wordt dan ook de verplichting opgelegd om na te gaan of er geen minder beperkende alternatieven voorhanden zijn die enerzijds nog steeds bescherming bieden aan de betrokken beroepsgroep, maar anderzijds een grotere rol toekennen aan vrije marktwerking. Nederland besliste in het jaar 1999 de tarieven van de notarissen volledig te onderwerpen aan de marktwerking. De concurrentie op vlak van de prijs zou leiden tot innovatie en efficiëntie. Bovendien zullen akten worden verleden aan meer kostprijsgerelateerde tarieven. Tot op heden volgde echter geen enkele lidstaat dit liberale initiatief. Zij blijven vasthouden aan het bestaande systeem van het Latijnse notariaat.

In deze rechtsvergelijkende studie wordt de totstandkoming van de Nederlandse Wet op het notarisambt vooreerst uitgebreid besproken op basis van de parlementaire stukken. De angst voor ongekende neveneffecten die er heerst in de Eerste en Tweede Kamer der Staten-Generaal geven we op chronologische wijze weer samen met de reactie hierop vanuit de regering. Het onderzoek gaat vervolgens verder in op de gevolgen die de vrije tarifiering werkelijk met zich meebracht doorheen de tijd. Daarvoor baseren we ons enerzijds op officiële rapporten en anderzijds op berichtgeving vanuit de media en vakliteratuur. We bekijken bijgevolg vanuit verschillende standpunten of het een verstandige beslissing was de tarieven volledig vrij te laten.

Nadien belicht het onderzoek de huidige situatie in België. Het Tariefbesluit wordt daarbij kort besproken samen met de motieven waarom men het destijds invoerde. Tot slot wordt er nagegaan hoe het Belgische notariaat tegenover de vrije tarifiering staat. Hiervoor gaan we vooreerst in op het verslag van de Werkgroep Liberalisering binnen de KFBN. Meester Vincent Lesseliers, notaris te Beveren en lid van deze werkgroep, kon me hierover de nodige

informatie verschaffen aangezien dit verslag zelf niet voor publicatie vatbaar is. Daarna bekijken we de standpunten die vanuit de Belgische rechtsleer naar voren komen.

2 Nederland: het voorbeeld van liberalisering

2.1 De weg naar de vrije tarifiering

2.1.1 *Wetsvoorstel*

Oorspronkelijk hield het wetsvoorstel een wettelijke tariefregeling in, maar als gevolg van de onderwerping van de notarissen aan de Wet Economische Mededinging (*infra* WEM) en het beleid van de regering dat er op gericht was de vrije markt te stimuleren, voerde men dit idee af. De regering, en dan voornamelijk het Ministerie van Economische Zaken, kwam vervolgens met het voorstel naar voren om de tarieven geleidelijk aan af te bouwen zodat het ereloon uiteindelijk onderworpen zou worden aan de vrije marktwerking.¹

De huidige praktijk werkte immers niet meer zoals het hoorde. De wetgeving inzake tarifiering stamde uit het jaar 1847 en paste bijgevolg niet in een complexe en dynamische maatschappij. Bovendien hadden de notarissen deze wetgeving de rug toegekeerd en volgden ze de uniforme tariefregulering van de Koninklijke Notariële Broederschap (*infra* KNB). Deze reglementering strookte echter niet met de vrije mededingingsregels en het verbod op horizontale prijsbinding waardoor er spanningen ontstonden met de WEM. Verder paste het niet binnen een overheidsbeleid dat gericht is op deregulering en bevordering van de vrije marktwerking wat blijkt uit het voormelde voorstel van de regering om de tarieven vrij te laten. Dit zou leiden tot aanvaardbare prijzen en over het algemeen een kwaliteitsverhogend effect hebben.²

Ter voorbereiding van een dergelijke ingrijpende beslissing werd een onderzoek ingesteld naar de kosten en opbrengsten in het notariaat om een beter beeld te krijgen of het werkelijk een goede keuze zou zijn om de tarieven door marktwerking te laten bepalen (*infra*

¹ Nota naar aanleiding van het verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1994-95, nr. 23706/6, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 12-13.

² Memorie van toelichting betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1993-94, nr. 23706/3, www.statengeneraaldigitaal.nl, 43-48; Zie ook C.M. CAPPON, "Het Latijnse Notariaat in Nederland: reden tot wanhoop? Een actuele crisis in historisch perspectief", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 5-6, 137-146.

KPMG-onderzoek³). Hieruit bleek dat notarissen substantiële winsten behalen in de onroerendgoedsector, maar dat er tegelijkertijd verliezen worden geleden in de familiale sector. Bovendien stelde men vast dat ook notariskantoren met hoge kosten in het algemeen nog veel winst kunnen maken waaruit blijkt dat de geldende tarifiering niet aanzet tot kostenbeheersing en verhoging van de productiviteit. Het onderzoek sloot af met de conclusie dat men de tarieven mag vrijlaten en dat de marktwerking wellicht zal zorgen voor rechtvaardigere prijzen en een verhoging van de kwaliteit. Men doet er dus goed aan de tarieven geleidelijk aan los te laten en meer concurrentie toe te laten in het notariaat. Er moet wel opgemerkt worden dat dit onderzoek onder grote tijdsdruk tot stand kwam en dat er bijgevolg enkele onvolkomenheden aanwezig zijn waardoor het misschien niet de meest geschikte basis vormt voor het nemen van een revolutionaire beslissing.⁴ Op initiatief van de KNB kwam er een tegenrapport tot stand dat de gebreken van het KPMG-onderzoek verder aan het licht bracht (*infra* Moret-rapport⁵), met name de tijdsdruk en het feit dat men het onderzoek heeft uitgevoerd in de drukste periode van het jaar. Bovendien wordt het eerstgenoemde onderzoek bestreden door het notariaat die vreest voor grote verliezen en het verdwijnen van de onpartijdigheid, hoewel zij er zelf bij betrokken waren.⁶

Op 3 mei 1994 diende de regering het wetsvoorstel in bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal tot wijziging van de Wet op het Notarisambt en de Wet houdende de vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten. Titel VI van dit voorstel bevat de bepalingen omtrent de vrije tarifiering. Het terugschroeven van de voorgestelde vrijlating zou enkel nog toegelaten worden indien de continuïteit van een toegankelijke notariële dienstverlening ernstig in het gevaar komt. Men voorziet dus in een zeer beperkte mogelijkheid om *a posteriori* in te grijpen, moesten de gevolgen werkelijk nefast zijn voor het bestaan van het notariaat. Verder wordt er wel meteen rekening

³ Dit onderzoek werd uitgevoerd door KPMG Klijnveld Accountants en Consultants in opdracht van de Ministeries van Justitie en Economische Zaken en in overleg met de Koninklijke Notariële Broederschap.

⁴ Memorie van toelichting betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1993-94, nr. 23706/3, www.statengeneraaldigitaal.nl, 43-48.

⁵ Dit onderzoek werd uitgevoerd door Moret, Ernst en Young op verzoek van de Koninklijke Notariële Broederschap.

⁶ Verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1994-95, nr. 23706/5, www.statengeneraaldigitaal.nl, 12-13.

gehouden met de minderdraagkrachtigen door lagere tarieven verplicht te stellen voor de notaris met betrekking tot het opstellen van bepaalde akten in de familiale sfeer zoals testamenten.⁷

2.1.2 Debat in de Tweede Kamer der Staten-Generaal

In de Tweede Kamer der Staten-Generaal barstte de discussie in het jaar 1994 los in verband met de wijzigingen die zouden aangebracht worden aan de Wet op het Notarisambt en de Wet houdende de vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten. Gedurende de daaropvolgende jaren werd hierover druk gedebatteerd en dan voornamelijk wat betreft het al dan niet vrijlaten van de tarieven aangezien dit aspect in combinatie met toenemende marktwerking voor de meeste fracties zeer gevoelig lag.

In het verslag van de vaste Commissie voor Justitie wordt nog eens aangestipt dat het voormelde KPMG-onderzoek niet werd verricht in optimale omstandigheden. Het valt bijgevolg te betwijfelen of het wel een goede basis vormt. Verder worden de verschillende standpunten en bedenkingen van de fracties in de Tweede Kamer met betrekking tot de voorgestelde vrijlating van de tarieven uiteengezet. Hieruit blijkt dat de meerderheid ervoor vreest dat de notaris wel eens afhankelijk zou kunnen worden van zijn grootste cliënten wat ertoe leidt dat, door aantasting van diens onpartijdigheid, elke partij het liefst een eigen notaris onder de arm neemt. Dit zorgt ervoor dat de kosten zullen stijgen en dat men bovendien in toenemende mate afbreuk doet aan het Latijnse model van het notariaat⁸. De meeste fracties zien bijgevolg enige inmenging van de overheid als een noodzaak om de onpartijdigheid, toegankelijkheid en rechtszekerheid te waarborgen. Zij stellen enkele alternatieven voor die de regering in overweging zou moeten nemen zoals het invoeren van een maximumtarief voor bepaalde akten, het vastleggen van tarieven voor de wettelijke taken van de notaris door de overheid op basis van de gemiddelde kostprijs, enz.⁹

⁷ Voorstel van wet tot invoering van een wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1993-94, nr. 23706/2, www.statengeneraaldigitaal.nl, 17-18.

⁸ Dit model stelt dat één onpartijdige notaris per transactie moet optreden in tegenstelling tot het Angelsaksische model waar gebruik gemaakt wordt van partijnotarissen. In het Latijnse model gaat het bijgevolg om een onafhankelijke, onpartijdige en zelfstandige beroepsbeoefenaar.

⁹ Verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief

In een verdere nota naar aanleiding van het voormelde verslag, opgesteld door de Staatssecretaris van Justitie, worden bijkomende vragen besproken die de verschillende fracties zich omtrent de vrijlating stellen. De voorgestelde alternatieven en tussenoplossingen waarin een minimum aan overheidsbemoediging blijft behouden, verdienen volgens hen bovendien meer aandacht aangezien deze in hun ogen een betere keuze zouden zijn. Hun grootste vrees houdt in dat deze absolute vrijlating negatieve effecten zou teweegbrengen op andere vlakken van de notariële dienstverlening, zoals de onafhankelijkheid en onpartijdigheid. De regering probeert deze angsten en twijfels vooreerst te weerleggen op basis van de waarborgen die in het wetsvoorstel werden opgenomen¹⁰. Verder benadrukt ze de voordelen van een goede marktwerking die ervoor zorgen dat concurrentie ontstaat wat positieve gevolgen met zich meebrengt voor de consumenten. Mededinging zal tevens aanzetten tot efficiëntie wat de productiviteit van het notariskantoor bevordert. Notarissen zullen bijgevolg geprikkeld worden om innovatief en doelgericht te werk te gaan opdat zij hun kosten kunnen drukken. Tenslotte houdt de marktwerking de toegang laagdrempelig en zorgt ze ervoor dat de familiepraktijk kostendekkend wordt aangezien men prestatiegerelateerde prijzen zal hanteren. De regering ziet echter wel in dat de opheffing van de vaste tarieven een zeer ingrijpende maatregel is waardoor zij akkoord gaat met een wettelijke overgangsregeling wat betreft de onroerendgoedsector. De vrijlating dient aldus geleidelijk aan te gebeuren en onder periodiek toezicht. Een periode van drie jaar acht men voldoende om te kunnen nagaan of deze vrijlating alle gewenste effecten met zich meebrengt. De notariskantoren krijgen in die periode dan ook de tijd zich geleidelijk aan te passen aan de toenemende concurrentie.¹¹

De KNB heeft in een hoorzitting de kans gekregen om haar standpunt inzake de nieuwe tariefbepalingen duidelijk te stellen. Een openbaar ambt met de daaraan gekoppelde beginselen van onpartijdigheid en onafhankelijkheid vindt zij niet passen in een vrije marktstructuur. Bovendien vreest men voor een aantasting van de rechtszekerheid en een

betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1994-95, nr. 23706/5, www.statengeneraaldigitaal.nl, 7-16.

¹⁰ De grondbeginselen van het notariaat worden in het wetsvoorstel geregeld en men verbindt de niet-naleving ervan aan tuchtrechtelijke sancties.

¹¹ Nota naar aanleiding van het verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1994-95, nr. 23706/6, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 16-22.

toenemende druk op de rechterlijke macht bij gebrek aan preventieve reglementering. Het alternatief dat zij voorstelt, houdt in dat de overheid de tarieven vaststelt op basis van een kostprijvolgsysteem¹². Om haar standpunt kracht bij te zetten, wordt er verwezen naar de situatie die zich heeft voorgedaan in Québec, Canada. De vrijlating van de tarieven heeft daar onder andere geleid tot misbruiken met betrekking tot gelden die aan de notaris werden toevertrouwd en zorgde verder voor een daling in de kwaliteit van de notariële dienstverlening. Dit laatste effect vormt immers een logisch gevolg van de vrije markt. Notarissen die op vlak van tarifiering beginnen concurreren laten hun prijzen zodanig laag zakken waardoor er minder aandacht kan besteed worden aan de kwaliteit. Die kwaliteitsvermindering zal op haar beurt een invloed hebben op de rechtszekerheid.¹³

De verschillende fracties van de Tweede Kamer der Staten-Generaal vragen vervolgens een duidelijker antwoord van de regering met betrekking tot de aangehaalde pijnpunten. Met hun bezorgdheid en kritiek willen ze de regering niet enkel tot nadenken aanzetten, maar ook tot heroverweging van de vrijlating van de tarieven. Enkele fracties pleiten voor het invoeren van het voornoemde kostprijvolgsysteem.¹⁴ De regering haalt, in haar reactie hierop, vooreerst aan dat een minimale overheidsinterventie wel degelijk wordt ingericht voor bepaalde akten in de familiepraktijk. Men voorziet twee maximumtarieven waaraan de notaris zich moet houden afhankelijk van de financiële draagkracht van zijn cliënt.¹⁵ Op die manier wordt de kwaliteit en toegankelijkheid gewaarborgd in de familiale sfeer. Verder is zij van mening dat grote cliënten zich niet louter zullen laten leiden door de prijs bij hun keuze

¹² Men gaat hiervoor uit van een vastgesteld inkomen en de bijkomende kosten worden per kantoor bepaald. De gegevens van de verschillende kantoren die deelnemen aan het bepalen van de kostprijs zullen hierover voldoende informatie opleveren. Op basis van deze verzamelde informatie kan men dan als overheid de correcte tarieven bepalen. Op die manier komt men tot meer kostprijsgerelateerde tarieven en behoudt men enig toezicht op het inkomen.

¹³ Verslag van een hoorzitting betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1996-97, nr. 23706/10, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 1-14.

¹⁴ Nader verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1996-97, nr. 23706/11, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 2-7.

¹⁵ Tweede nota van wijziging betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1996-97, nr. 23706/13, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 8-9.

van notaris. De kwaliteit zal hierin een even belangrijke rol spelen en men verwacht dat deze bovendien niet zal dalen ten gevolge van de afschaffing van de vaste tarieven. Een strenger toezicht en verschillende tuchtmaatregelen moeten immers vermijden dat er geraakt wordt aan de onafhankelijkheid en onpartijdigheid die een hoog niveau van kwaliteit waarborgen. Toch erkent de regering dat deze basiswaarden in zeker mate aangetast zullen worden, maar volgens hen is dat enkel een gevolg van de moderne samenleving en strenge aanpak van de beroepsorganisaties. De marktwerking heeft daar aldus weinig mee te maken. Op de vraag of men niet beter het voorgestelde kostprijvolgsysteem zou invoeren, wordt ontkennend geantwoord aangezien het onvoldoende aanzet tot innovatie en efficiëntie¹⁶. Vervolgens benadrukt de regering dat de ministerieplicht blijft gelden en ook op dit vlak verwacht zij geen problemen. De notaris moet, telkens het hem wordt gevraagd, zijn diensten verlenen tegen een correcte prijs die hij duidelijk en best op voorhand kenbaar maakt aan zijn cliënt. Concluderend haalt de regering aan dat andere instrumenten de traditionele waarden van het beroep kunnen waarborgen en dat de kwaliteit niet noodzakelijk gegarandeerd wordt door tariefregulering. Zij verwacht dat de vrijlating zal leiden tot lagere tarieven, een hoger niveau van kwaliteit en dienstverlening op maat. Het is bovendien voldoende dat de vrijlating in verschillende fasen gebeurt in de onroerendgoedpraktijk en in tussentijd aan toezicht onderworpen wordt om de continuïteit van het beroep niet in gevaar te brengen.¹⁷

Hoewel de meeste fracties aanvankelijk niet te vinden waren voor de voorgestelde veranderingen inzake tarifiering aanvaardt een ruime meerderheid op 16 april 1998 het wetsvoorstel, deels omdat de regering toegevingen heeft gedaan in verband met het tempo van de invoering van vrije marktwerking.¹⁸

¹⁶ In het kostprijvolgsysteem gaat men immers uit van de gemiddelde prijs en niet de laagste prijs in het meest productieve notariskantoor.

¹⁷ Nota naar aanleiding van het nader verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1996-97, nr. 23706/12, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 2-13.

¹⁸ C.M. CAPPON, "Het Latijnse Notariaat in Nederland: reden tot wanhoop? Een actuele crisis in historisch perspectief", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 5-6, 139.

2.1.3 Debat in de Eerste Kamer der Staten-Generaal

De voormelde argumentering van de regering heeft de leden van de Eerste Kamer op vele vlakken niet kunnen overtuigen. Zij vragen bijkomende uitleg met betrekking tot de gevolgen die de vrije tarifiering zal teweegbrengen. De gunstige effecten waartoe de marktwerking aanleiding zou geven, werden door de regering immers onvoldoende bewezen.¹⁹

De regering gaat in op deze kritiek in haar memorie van antwoord. Zij verwijst naar de situatie in Engeland waar men de vaste tarieven heeft afgeschaft. Dit heeft er geleid tot een sterke daling van de prijzen in de onroerendgoedsector en de kwaliteit van de dienstverlening zou niet verminderd zijn. Bovendien biedt het ingediende wetsvoorstel voldoende waarborgen om de grondbeginselen van het notariaat, zoals de betrouwbaarheid, onpartijdigheid en onafhankelijkheid, te beschermen²⁰. Bijkomende begeleiding in de overgangperiode zorgt er tevens voor dat men zich vlot kan aanpassen aan de marktstructuur. Daarnaast houdt zij er de mening op na dat een correcte ambtsuitoefening niet in nauw verband staat met tariefregulering en dat de ringvoorzitter de meeste geschillen omtrent het honorarium zal beslechten²¹. Dit laatste zorgt voor het ontlasten van de rechtbanken. Alternatieven worden door haar afgewezen aangezien overheidsbemoeienis op dit vlak niet meer past in een maatschappij waarin liberalisering als doelstelling voorop staat. De regering erkent wel dat niet alle gevolgen correct te voorspellen zijn waardoor er in een marginale mogelijkheid wordt voorzien om de tarieven her in te voeren. Slechts in uiterste noodzaak mag men hiervan gebruikmaken. Tot slot kan ook de regering moeilijk ontkennen dat de consument moeite zal hebben bij het inschatten van de prijs-kwaliteitverhouding, maar dit vormt een algemeen probleem bij alle vrije

¹⁹ Voorlopig verslag van de vast commissie voor justitie betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl. St. Eerste Kamer der Staten-Generaal 1997-98*, nr. 23706/331a, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 4-7.

²⁰ De notaris is op grond van de wet verplicht zijn ambt onafhankelijk en onpartijdig uit te oefenen; de geheimhoudingsplicht, informatieplicht en bescherming cliëntengelden worden wettelijk geregeld; het verbod om leningen aan te gaan, behoudens voor zover nodig voor de uitoefening van het ambt; het verbod om leningen te verstrekken aan degene die partij is bij een akte; het verbod om zich borg te stellen voor schulden van anderen; het verbod om akten te verlijden waar de notaris zelf of zijn familieleden bij zijn betrokken; een verplichte opgave van nevenbetrekkingen; aangescherpt toezicht en tuchtrecht.

²¹ De voorzitter van de ring van de plaats waar de notaris is gevestigd kan aangeven wat volgens hem de berekening van het honorarium moest zijn. Tegen de beslissing van dit bestuursorgaan staat wel hoger beroep open bij de rechtbank en de Raad van State.

beroepen.²² Deze over het algemeen optimistische houding ten aanzien van het invoeren van onbeperkte concurrentie in het notariaat wordt in vraag gesteld door verschillende fracties van de Eerste Kamer.²³ Toch blijft de regering vastbesloten, al erkent ze wel de noodzaak om ook na de overgangperiode de evolutie in de praktijk te blijven opvolgen.²⁴

Uiteindelijk keurde de Eerste Kamer het wetsvoorstel goed met een minder overtuigende meerderheid in vergelijking tot de Tweede Kamer. De politieke steun aan het wetsvoorstel heeft het bijgevolg gehaald van de inhoudelijke afwijzing.²⁵

2.1.4 Wet op het notarisambt

Op één oktober 1999 trad de vooruitstrevende Wet op het notarisambt in werking. Artikel 54 van de wet bepaalt dat de vaststelling van het honorarium van de notaris in de toekomst enkel nog geoorloofd is wanneer het kennelijk noodzakelijk blijkt om de continuïteit van de notariële dienstverlening te waarborgen. Van deze bepaling kan bovendien slechts gebruik gemaakt worden na het verstrijken van de overgangperiode. Die periode vinden we terug in artikel 127 van de wet en is niet van toepassing op de vennootschaps- en familiepraktijk waar meteen de volledige vrijlating geldt. Bij ministeriële regeling zullen jaarlijks, gedurende een periode van drie jaar, de tarieven vastgesteld worden die een notaris dient toe te passen in de onroerendgoedpraktijk. Op die manier begeleidt men het notariaat op dit vlak naar de volledige vrijlating. In het daaropvolgende artikel voorziet men in de benoeming van een Commissie monitoring notariaat die gedurende de overgangperiode verslag zal uitbrengen aan de bevoegde ministers over de gevolgen van de wet, onder andere op vlak van tarifiering. Vervolgens legt men in het artikel 55 de verplichting op aan de notaris om op een

²² Memorie van antwoord betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Eerste Kamer der Staten-Generaal 1997-98, nr. 23706/331b, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 5-13.

²³ Nader voorlopig verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Eerste Kamer der Staten-Generaal 1997-98, nr. 23706/25, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 3-6.

²⁴ Nadere memorie van antwoord betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Eerste Kamer der Staten-Generaal 1997-98, nr. 23706/25a, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 7-16.

²⁵ C.M. CAPPON, "Het Latijnse Notariaat in Nederland: reden tot wanhoop? Een actuele crisis in historisch perspectief", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 5-6, 139.

duidelijke manier zijn kosten te berekenen en mee te delen aan zijn cliënt. Klachten hieromtrent komen vooreerst terecht bij de ringvoorzitter en nadien pas voor de rechter. Het laatste artikel dat betrekking heeft op de tarifiering is artikel 56 en heeft het over de regeling die wordt voorzien voor de minderdraagkrachtigen in de familiepraktijk.²⁶

2.2 Evaluatie Wet op het notarisambt

Vooreerst zal er ingegaan worden op de onderzoeken en rapporten die opgesteld werden op verzoek van de bevoegde ministers. De regering is immers belast met de taak om de gevolgen van de inwerkingtreding van de Wet op het notarisambt nauwlettend in de gaten te houden. Op die manier kan tijdig ingegrepen worden wanneer dit nodig zou blijken. Deze verslaggeving wordt op chronologische wijze besproken waardoor we een duidelijke evolutie kunnen schetsen van de effecten waartoe de vrije marktwerking aanleiding geeft, voornamelijk op vlak van tarifiering. Nadien wordt ingegaan op de berichtgeving hieromtrent vanuit de media en vakliteratuur.

2.2.1 *Officiële rapportering*

2.2.1.1 Commissie monitoring notariaat

Gedurende de eerste drie jaar na het invoeren van de nieuwe wetgeving bracht de Commissie monitoring notariaat verslag uit over de consequenties van de invoering van elementen van vrije marktwerking waaronder de vrije tarifiering.

In haar eerste rapportage geeft deze Commissie aan dat de bedrijfseconomische resultaten van de notariskantoren zeer positief zijn. De toegenomen marktwerking zou geen destructieve invloed hebben op de kwaliteit en continuïteit van de dienstverlening. Zij stelt ook vast dat prijsdifferentiatie begint te ontstaan. Bovendien beweert ze dat de nadelige effecten, zoals een vermindering van het aantal akten in de familiepraktijk, niet rechtstreeks in verband kunnen gebracht worden met de verandering inzake tarifiering. Toch dient de

²⁶ Wet 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden* 4 mei 1999.

aandacht gevestigd te worden op de onverwacht sterke stijging van de tarieven voor akten in die familiale sector.²⁷

Een jaar later volgde het tweede verslag van de Commissie monitoring waarin een beeld wordt geschetst over de gemengde gevolgen van de Wet op het notarisambt. Enerzijds haalt men de positieve evolutie aan op het vlak van de bedrijfsvoering, continuïteit en kwaliteit, maar anderzijds zijn er opmerkingen te formuleren over de toegankelijkheid en ontwikkeling van de tarieven. De tarieven zijn immers gestegen in deze evaluatieperiode, vooral in de familiepraktijk. Hierdoor daalt de vraag naar dergelijke akten en kan de toegang tot de notaris niet meer laagdrempelig genoemd worden.²⁸

Haar derde en meteen laatste rapport werd uitgebracht in februari 2003. Hierin erkent de Commissie dat er een spanningsveld kan ontstaan tussen de publieke functie van de notaris en zijn optreden op de markt als ondernemer. Een notaris moet zich immers enerzijds houden aan de grondbeginselen van het notariaat en anderzijds rekening houden met de principes van vrije marktwerking.²⁹ Toch wordt de vrijlating van de tarieven in dit verslag omschreven als een positieve beslissing die niet heeft geleid tot de gevreesde neveneffecten. Het cliënteel is over het algemeen tevreden over het kwaliteitsniveau van de notaris. Verder heeft de vrije marktwerking de gewenste prikkel tot innovatie en efficiëntie met zich meegebracht.³⁰ Aan de andere kant plaatst zij wel enkele kanttekeningen bij deze rooskleurige uitkomst. De prijzenstrijd leidt er enigszins toe dat notarissen zich minder collegiaal gaan opstellen ten opzichte van elkaar. Er zou tevens meer concurrentie nodig zijn om de tarieven in de onroerendgoedsector nog meer te doen dalen zodat iedereen van een kostprijsvermindering kan genieten. Zij raadt dan ook aan meer inzicht te verwerven in de opbouw van de kostprijs. Daarnaast blijven de tarieven in de familiepraktijk opmerkelijk

²⁷ Brief staatssecretaris over verdere verruiming van de bandbreedtes voor de tarieven in de onroerendgoedpraktijk in het komende jaar betreffende de Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1999-2000, nr. 23706/41, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 1-2; Zie ook N.J.H. HULS en Z.D. LACLÉ, "Het Notariaat: Latijns, Angelsaksisch of provinciaals?", *NJB* 2002, afl. 29, 1409.

²⁸ Brief staatssecretaris naar aanleiding van de rapportage van de Commissie monitoring notariaat betreffende de Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2000-01, nr. 23706/43, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 1-3; Zie ook N.J.H. HULS en Z.D. LACLÉ, "Het Notariaat: Latijns, Angelsaksisch of provinciaals?", *NJB* 2002, afl. 29, 1409-1410.

²⁹ G.C. KOK, H.G. VAN DE BUNT en J. VAN SINDEREN, "Eindrapport Commissie Monitoring Notariaat" 1999-2003, bijlage bij Brief van de minister over het stapsgewijs vrijlaten van de notaristarieven, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2002-03, nr. 23706/47, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 11.

³⁰ *Ibid.* 13-20.

stijgen. Concluderend stelt de Commissie in dit eindrapport dat de vrijlating van de tarieven op de voornaamste punten van het notariaat, waaronder de kwaliteit, continuïteit, bedrijfsvoering en toegankelijkheid, een positieve impuls is geweest. Bovendien ontstond er al snel prijsdifferentiatie waardoor de keuze van de consument verruimt. Dit alles leidt ertoe dat zij het licht op groen zet om de tarieven in de onroerendgoedsector volledig vrij te laten.³¹

2.2.1.2 Tweede Kamer der Staten-Generaal

De positieve geluiden omtrent de vrijlating van de tarieven worden genuanceerd en in vraag gesteld in de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Verschillende fracties halen de negatieve effecten aan waarvan sprake is in de rapporten van de Commissie monitoring notariaat. Zij vragen hierover verdere uitleg aan de minister alvorens de beslissing te nemen over het al dan niet volledig vrijlaten van de tarieven in de onroerendgoedsector na afloop van de overgangperiode. Bovendien blijkt dat ook de Consumentenbond de ingevoerde vrijlating vanuit een uiterst kritische hoek bekijkt aangezien de positie van de consument er niet op verbeterde. De prijsdifferentiatie zorgt enkel voor een keuze tussen duur of duurder. Stemmen gaan op om de Commissie monitoring in stand te houden om de situatie verder te laten evalueren.³²

De minister van Justitie doet in zijn antwoord een poging om de kritiek te weerleggen. Hij erkent dat vooral de particuliere consument zich in een zwakkere positie bevindt, maar haalt aan dat er toch een keuzemogelijkheid is gecreëerd op basis van verschillende prijs/kwaliteitsverhoudingen. Door als consument de kwaliteit en kostprijs te vergelijken en vervolgens te kiezen voor de goedkopere notaris kunnen ook zij indirecte druk uitoefenen. De minister stelt wel voor de positie van consumenten te versterken zodat zij werkelijk in staat zijn voldoende tegenwicht te bieden. Verder verwijst hij naar de doelstelling die de regering had vooropgesteld bij het invoeren van de nieuwe Wet op het notarisambt. Het was immers de bedoeling een zeer gecontroleerde, zorgvuldige en voorzichtige introductie te realiseren van bepaalde elementen van concurrentie in een deel van de praktijk van het

³¹ *Ibid.* 21-23.

³² Verslag van een schriftelijk overleg over de gevolgen van de overgangsregeling tarieven notariaat ex art. 127, lid 4, Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2002-03, nr. 23706/50, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 5-8.

notariaat. Bijgevolg gaat het niet om een loutere invoering van de vrije mededinging. De kritiek die men aangeeft omtrent de beperkte marktwerking moet dan ook gerelativeerd worden. Tenslotte benadrukt hij dat men de vrijlating van de tarieven enkel kan terugschroeven wanneer de continuïteit van de dienstverlening in het gevaar komt, wat tot op heden niet het geval is. De overgang naar de volledige vrijlating verloopt immers probleemloos en negatieve gevolgen blijven grotendeels achterwege. Hij gaat dan ook niet in op het voorstel om de Commissie monitoring notariaat nog verder te laten evalueren. Een systeem van permanente trendrapportages moet de verdere ontwikkeling opvolgen.³³

Niettemin blijven er vragen in de Tweede Kamer rijzen over het feit of de regering wel afdoende bewezen heeft dat de kwaliteit niet is verminderd. Verder vestigt men de aandacht op kantoren met financiële problemen. Daarnaast laat ook de transparantie inzake de prijs naar de cliënt toe nog te wensen over. Men ziet echter wel in dat het terugkeren naar een systeem van vaste tarieven niet als de enige en beste oplossing moet gezien worden voor de aangehaalde problemen. Twijfelend stemt men in met de volledige vrijlating van de tarieven na afloop van de overgangperiode ondanks het feit dat verschillende knelpunten, waartoe de gebrekkige marktwerking aanleiding heeft gegeven, nog niet van de baan zijn.³⁴

2.2.1.3 Trendrapportages

Deze trendrapportages schetsen, in navolging van de Commissie monitoring notariaat, de verdere evolutie van de gevolgen waartoe de nieuwe Wet op het notarisambt aanleiding geeft. Hierbij hebben we in het kader van deze studie voornamelijk aandacht voor de veranderingen in het notariaat ten gevolge van de vrijlating van de tarieven.

³³ Verslag van een schriftelijk overleg over de gevolgen van de overgangsregeling tarieven notariaat ex art. 127, lid 4, Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2002-03, nr. 23706/50, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 18-27.

³⁴ Verslag van een algemeen overleg van 18 juni 2003, inzake o.a. continuïteit en toegankelijkheid notariële dienstverlening, Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2002-03, nr. 23706/54, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 10.

2.2.1.3.1 Eerste trendrapportage 2004

In de eerste trendrapportage wordt weergegeven welke ontwikkelingen zich voordoen op vlak van toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit van de notariële dienstverlening.³⁵

Men stelt vooreerst vast dat niet iedereen het eens is over het feit dat de geleidelijke vrijlating van de markt de gewenste effecten heeft gerealiseerd. Sommigen beweren dat toenemende concurrentie heeft gezorgd voor een prikkel tot innovatie en lagere tarieven, terwijl anderen benadrukken dat de kwaliteit dreigt af te nemen door de druk om zich meer als ondernemer te gedragen.³⁶ Bijgevolg klinken er voorstellen om de volledige vrijlating van de tarieven terug te schroeven om zo de onpartijdigheid en onafhankelijkheid van de notaris te waarborgen. De voorstanders van de marktwerking pleiten er echter voor om de kwaliteit ten opzichte van de cliënt doorzichtiger te maken en de volledige concurrentie toe te laten in het notariaat.³⁷

Op vlak van de tarieven zet de trend zich verder van een stijging in de prijzen voor familiale akten en daling in de onroerendgoedsector. Daarnaast blijven notariskantoren uiteenlopende tarieven hanteren. Het aantal consumenten dat aan prijsvergelijking doet, neemt bijgevolg stilaan toe. Toch blijken vooral andere factoren zoals de nabijheid van het kantoor, de goede naam en het vertrouwen nog steeds doorslaggevend te zijn.³⁸ Als we louter de bedrijfseconomische situatie van de notariskantoren bekijken, zien we dat de meeste kantoren zich efficiënter gaan organiseren waardoor hun productiviteit toeneemt. Het kostenbewustzijn is tevens toegenomen en de gemiddelde winst blijft gelijk.³⁹

De grote vraag blijft echter of de vrije tarifiering een positieve dan wel negatieve invloed heeft gehad op de kwaliteit en integriteit van de notariële dienstverlening. Door de ongelijkheid in informatie tussen consument en notaris is het voor cliënten heel moeilijk de kwaliteit van de service in te schatten. Bovendien komen zij niet zo vaak met de notaris in aanraking waardoor een zekere ervaring ontbreekt. Dit brengt het risico met zich mee dat sommige notarissen geen prikkel meer voelen om hun kwaliteit hoog te houden. Het

³⁵ M.J. TER VOERT en M. VAN EWIJK, "Eerste trendrapportage notariaat: toegankelijkheid, continuïteit, kwaliteit en integriteit van het notariaat" 2004, bijlage bij Brief minister inzake aanbidding van de 'Eerste trendrapportage notariaat', *Parl.St.* Tweede Kamer 2004-05, nr. 23706/60, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 5.

³⁶ *Ibid.* 12.

³⁷ *Ibid.* 13.

³⁸ *Ibid.* 23-28.

³⁹ *Ibid.* 47-52.

behalen van een grotere omzet wordt hun belangrijkste doelstelling. Een bijkomend neveneffect hiervan houdt in dat duurdere kantoren die de kwaliteit wel vooropstellen op die manier weggeconcurrereerd worden.⁴⁰ Op het moment van dit onderzoek bestaan er acht verschillende instanties die toezicht moeten houden op de instandhouding van de kwaliteit. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven in het leven geroepen die ervoor moeten zorgen dat de notaris hiervoor aandacht blijft hebben. De KNB startte bijvoorbeeld met het houden van kwaliteitsaudits⁴¹, stelde verder een Code Notarieel Helder Offreren en Tarifiëren⁴² op en doet onderzoek naar de tevredenheid van de consument.⁴³ Uit deze laatstgenoemde enquêtes blijkt dat de meerderheid van de cliënten tevreden zijn over het werk dat door hun notaris wordt geleverd.⁴⁴ Tot slot zorgt het bestaande klacht- en tuchtrecht tevens voor het behoud van kwaliteit en integriteit.⁴⁵

De verschillen tussen de notariskantoren blijven groeien op vlak van tarieven, omzet en winst. Deze tendens kan men deels toeschrijven aan de toegenomen concurrentie en vrije marktwerking in het notariaat. De nieuwe kantoren passen zich zichtbaar gemakkelijker aan. Verder volgt uit onderzoek dat consumenten de kwaliteit in het algemeen positief beoordelen wat kan te wijten zijn aan het gebrek aan inzicht dat zij hebben met betrekking tot de kwaliteit van de notariële dienstverlening. Tenslotte moet een goed toezicht, o.a. vanuit de directe kantooromgeving, ervoor zorgen dat alle notarissen zich aan de kwaliteitseisen en gedragsregels houden.⁴⁶

⁴⁰ *Ibid.* 53.

⁴¹ Opgeleide beroepsgenoten voeren de audits van ingevoerde kwaliteitssystemen uit. Het is dus een intern preventief toezicht georganiseerd door de beroepsgroep.

⁴² De bedoeling van deze Code is de communicatie met de cliënt verbeteren. Notarissen kunnen het als leidraad gebruiken bij het opstellen van hun offertes.

⁴³ M.J. TER VOERT en M. VAN EWIJK, "Eerste trendrapportage notariaat: toegankelijkheid, continuïteit, kwaliteit en integriteit van het notariaat" 2004, bijlage bij Brief minister inzake aanbidding van de 'Eerste trendrapportage notariaat', *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2004-05, nr. 23706/60, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 54-57.

⁴⁴ *Ibid.* 68-70.

⁴⁵ *Ibid.* 54-57.

⁴⁶ *Ibid.* 71-77.

2.2.1.3.2 Tweede trendrapportage 2006

Twee jaar later verscheen een tweede trendrapportage waarin dezelfde elementen onder de loep werden genomen.⁴⁷ Enkele trends die vastgesteld werden in de eerste trendrapportage zetten zich verder voort zoals de stijging van de tarieven in de familiesector en ondernemingpraktijk, een toename in de vraag naar akten en een daling van de kostprijs voor akten in de onroerendgoedpraktijk. Hoe hoger de waarde van het onroerend goed, hoe sterker de daling in de kostprijs. Dit alles leidt in totaal voor een lichte daling van de prijzen in het notariaat.

Daarnaast doen er zich ook enkele nieuwe ontwikkelingen voor. We zien vooreerst opnieuw een stijging in de winst die notariskantoren realiseren in tegenstelling tot een paar jaar voordien.⁴⁸ Verder kunnen we beginnen spreken van een differentiatie in de dienstverlening. Dit houdt in dat notariskantoren goedkopere vestigingen opstarten die zich toespitsen op standaardwerk en daarnaast over een hoofdkantoor beschikken dat zich buigt over de complexe aangelegenheden. Op die manier verhoogt men de efficiëntie. Er valt tevens op te merken dat de consument steeds meer aan prijsvergelijking doet en best bereid is een afstand af te leggen om van een goedkoper tarief te kunnen genieten.⁴⁹ Op het vlak van de kwaliteit kan men echter spreken van een verschraling. Nader onderzoek moet bijgevolg aantonen of de vrije marktwerking daarvan de oorzaak vormt. Bovendien dient men maatregelen te nemen om verdere aantasting van kwaliteit en integriteit tegen te gaan. De KNB heeft hiertoe ondertussen enkele initiatieven in het leven geroepen. Tenslotte zal ook het ingevoerde toezicht- en tuchtrecht zorgen voor een naleven van de regels inzake kwaliteit en integriteit.⁵⁰

In de Tweede Kamer der Staten-Generaal rijzen er verdere vragen en opmerkingen met betrekking tot de tweede trendrapportage.⁵¹ Enkele fracties maken zich zorgen over de

⁴⁷ Z.D. LACLÉ en M.J. TER VOERT, "Tweede Trendrapportage notariaat: toegankelijkheid, continuïteit, kwaliteit en integriteit van het notariaat" 2006, bijlage bij Brief staatssecretaris ter aanbieding Trendrapportage notariaat 2006 van het WODC, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2007-08, nr. 23706/69, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 106.

⁴⁸ *Ibid.* 5 en 27-30.

⁴⁹ *Ibid.* 31-32.

⁵⁰ *Ibid.* 54-56.

⁵¹ Verslag van een schriftelijk overleg betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het

sterke stijging van de tarieven in de familiale sector en vrezen dat deze trend zich in de toekomst zal verder zetten.⁵² De toegankelijkheid zou op die manier onder druk komen te staan. Bovendien stelt men het shopgedrag van de consument in vraag en klinkt er twijfel omtrent het behoud van het kwaliteitsniveau. Er blijken echter geen concrete aanwijzingen te bestaan wat betreft de afname van de kwaliteit betreffende de notariële dienstverlening. Toch wenst men de oorzaak te kennen van een eventuele verschraling.⁵³ De staatssecretaris stelt in zijn reactie hierop dat de stijging van de kostprijs voor akten in de familiale sfeer het gevolg is van een correctie van de voorheen geldende te lage tarieven. Vroeger was de familiepraktijk immers niet kostendekkend en moest zij aangevuld worden met opbrengsten uit de onroerendgoedsector. Daarnaast benadrukt hij dat de totale dienstverlening goedkoper werd.⁵⁴ Wat de kwaliteit en integriteit betreft, kan men een negatieve evolutie hiervan niet enkel toeschrijven aan een ongunstige financiële situatie. Ook de houding van de notaris vormt een doorslaggevende factor. Bovendien heeft o.a. de KNB verschillende initiatieven genomen tot behoud van een hoog niveau van kwaliteit zoals het organiseren van kwaliteitsonderzoeken. Tot slot wordt er gewezen op de positieve effecten die de marktwerking heeft veroorzaakt op vlak van tarifiering zoals een betere prijs-kwaliteitverhouding.⁵⁵

2.2.1.4 Rapport EIM: Prijsconcurrentie in het notariaat

2.2.1.4.1 Eerste rapport 2004

Dit onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van de Commissie Hammerstein (*infra* punt 2.2.1.5.).⁵⁶ Het bestaat uit drie delen: vooreerst bekijkt men de nauwkeurigheid van de dienstverlening, vervolgens wordt nagegaan op welke wijze de houding van de notaris is

notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2008-09, nr. 23706/70, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 12.

⁵² *Ibid.* 2 en 4.

⁵³ *Ibid.* 3 en 5.

⁵⁴ *Ibid.* 7.

⁵⁵ *Ibid.* 8-11.

⁵⁶ R.J.M. VOGELS, "Rapport EIM: Prijsconcurrentie in het notariaat" als tweede bijlage bij A. HAMMERSTEIN, "Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt: Het beste van twee werelden" 2004, bijlage bij Brief van de Minister van Justitie ter aanbieding van het rapport van de commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2005-06, nr. 23706/62, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 87.

veranderd in zijn zakelijke relaties en tot slot heeft men het over de ontwikkelingen in de bedrijfsvoering van een notariskantoor.

In het algemeen komt uit het onderzoek een positief beeld inzake de notariële dienstverlening naar voren. De prijsconcurrentie zorgt ervoor dat men op zoek gaat naar de meest efficiënte manier om akten te verlijden. Vooral de prijsvechters⁵⁷ focussen zich op innovatie en productiviteit om zo de markt volledig open te breken en de concurrentie aan te wakkeren. Via het hanteren van lage prijzen veroveren zij een marktaandeel. In het begin concentreren ze zich daarbij vooral op de winstgevende onroerendgoedpraktijk. Sommige kantoren gaan klanten zelfs ontmoedigen hen in te schakelen voor complexe zaken in de familiale sfeer. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat ook reeds gevestigde kantoren hun prijsbeleid dienen te herzien met als gevolg dat alle kantoren meer kostprijsgerelateerde tarieven hanteren. De vrees bestaat echter dat een verregaande daling van de prijzen zal volgen waardoor steeds meer notarissen in financiële problemen geraken. Daarnaast bestaat de kans dat door de toenemende werk- en tijdsdruk men sneller fouten begaat. De veronderstelling dat prijsvechters meer vergissingen zouden begaan in vergelijking tot andere notariskantoren klopt nochtans niet. Uit het onderzoek blijkt dat het foutenpercentage gelijklopend is en dat overtuigende bewijzen ontbreken om te kunnen spreken van een toename ervan sinds de vrije tarifiering.⁵⁸

Volgens professionele tussenpersonen, zoals makelaars en hypotheekadviseurs, zijn de gunstige effecten van de vrije marktwerking, met name de dalende tarieven en betere dienstverlening, volledig gerealiseerd. Lage tarieven worden voornamelijk gebruikt door nieuwe kantoren die hun plaats op de markt willen veroveren. Nadien komt het echter voor dat die prijzen opnieuw stijgen waardoor zij hun dienstverlening kunnen uitbreiden. De helft van de personen die in een zakelijke relatie staan ten opzichte van de notaris merken geen verschil op in dienstverlening tussen de prijsvechters enerzijds en de duurdere kantoren

⁵⁷ Dit zijn notariskantoren die werken met een strakke kantoororganisatie die is opgezet om grote aantallen akten te kunnen produceren. Alles draait om efficiency. Men werkt met tijdblokken waarbinnen akten moeten verleden worden. Deze kantoren nemen vaak minder, jonger en daardoor goedkoper personeel in dienst. Uit nader onderzoek blijkt dat deze kantoren niet meer fouten begaan dan een traditioneel notariskantoor en ook actief blijven in de familiepraktijk. Bovendien blijven zij winst maken.

⁵⁸ R.J.M. VOGELS, "Rapport EIM: Prijsconcurrentie in het notariaat" als tweede bijlage bij A. HAMMERSTEIN, "Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt: Het beste van twee werelden" 2004, bijlage bij brief van de Minister van Justitie ter aanbieding van het rapport van de commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2005-06, nr. 23706/62, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/91-95 en 107-112>.

anderzijds. Zij kunnen zich bijgevolg niet vinden in de stelling dat duurder ook beter is. Verder zien zij een positieve evolutie wat betreft de klantgerichtheid van de notariskantoren. De vrijlating van de tarieven zorgde ervoor dat men klantvriendelijker, behulpzamer en toegankelijker werd ten aanzien van de cliënt. De marktwerking heeft aldus geleid tot het verkleinen van de afstand tussen notaris en cliënt. De keerzijde van de medaille is wel dat de nadruk op efficiëntie ervoor kan zorgen dat men minder tijd heeft voor die cliënt.⁵⁹

2.2.1.4.2 Tweede rapport 2010

Zes jaar later voerde men eenzelfde onderzoek uit met betrekking tot prijsconcurrentie in opdracht van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum van het ministerie van Veiligheid en Justitie.⁶⁰

Vooreerst gaat men na of de toegenomen concurrentie een negatieve invloed heeft gehad op de nauwkeurigheid van de akten. Uit onderzoek blijkt dat het aantal onzorgvuldigheden de laatste jaren stabiel bleef. Er dient hierbij geen onderscheid gemaakt te worden tussen de prijsvechters en de andere notariskantoren. Van een aantasting van de kwaliteit omtrent de vorm en volledigheid van een akte kan er bijgevolg niet gesproken worden.⁶¹ Vervolgens vraagt men aan makelaars en andere professionele tussenpersonen welke ontwikkelingen zij ondervinden als gevolg van de prijsconcurrentie. Ten gevolge van de economische crisis van de laatste jaren stellen zij vast dat de concurrentie tussen notarissen stijgt. Volgens hen leidt dit tot meer klantgerichtheid, reclame en competitie op vlak van de prijzen. De kwaliteit van de notariële dienstverlening zou er niet onder lijden. Bij het adviseren van klanten omtrent de keuze van notaris nemen zij zelf in toenemende mate de kwaliteit van het notariskantoor in acht.⁶² Het derde aspect dat men onderzoekt, handelt over de ontwikkelingen op vlak van de bedrijfsvoering. Bestaande kantoren hadden bij de aanvang van de nieuwe wetgeving nogal wat moeite om zich aan te passen. Ondertussen wijzigden ook zij hun kantoororganisatie waardoor de toestand zich stabiliseert en de concurrentie op vlak van de tarieven daalt. Dit heeft tot gevolg dat klanten minder bereid zijn grote afstanden af te leggen voor een goedkopere akte. In de onroerendgoedsector ontstaan er bovendien twee

⁵⁹ *Ibid.* 97-105.

⁶⁰ R.J.M. VOGELS en P.T. VAN DER ZEIJDEN, "Rapport EIM: Prijsconcurrentie in het notariaat", *Onderzoek voor Bedrijf & Beleid* 2010, <http://wodc.nl>, 56.

⁶¹ *Ibid.* 17-22.

⁶² *Ibid.* 23-34.

soorten akten. Enerzijds de bulkakten met een minimum aan dienstverlening en anderzijds de traditionele akten. Op die manier kan men de kostprijs drukken voor de eenvoudige standaardakten. Over het algemeen besteden notarissen meer aandacht aan de efficiëntie van hun bedrijfsvoering. Door de recente economische crisis neemt het aantal akten echter af en blijft prijsconcurrentie sterk aanwezig. In de meest kantoren vangt men dit op door personeel te ontslaan en meer aandacht te besteden aan het drukken van de kosten. Zij maken zich echter zorgen over een verdere daling van de tarieven en het toenemende personeelsgebrek. Het gevaar bestaat immers dat sommige kantoren niet zullen overleven.⁶³

2.2.1.5 Commissie Hammerstein

De Commissie Hammerstein komt tot de vaststelling dat men op de vraag of de positieve verwachtingen zijn uitgekomen niet zomaar een eenvoudig antwoord kan geven. Zij acht het onmogelijk een volledig en eenduidig beeld te schetsen van de vernieuwde toestand in het notariaat. De gevolgen zijn complex en de beschikbare onderzoeksresultaten geven hierover onvoldoende informatie en inzicht. Toch houdt zij er de mening op na dat de terugkeer naar vaste tarifiering geen goede zet zou betekenen. Voor overheidsoptreden bestaat er geen voldoende objectieve rechtvaardiging.

Deze Commissie werd in 2004 aangesteld om de effecten van o.a. de ingevoerde vrijlating van de tarieven onder de loep te nemen. De optimistische verwachtingen van de regering dat de marktwerking zou leiden tot rechtvaardigere prijzen en een verhoging van de kwaliteit en toegankelijkheid worden slechts gedeeltelijk ingelost. De aandacht voor productiviteit, innovatie en klantvriendelijkheid in de notariskantoren is toegenomen.⁶⁴ De vrijlating heeft ervoor gezorgd dat men als notaris gedwongen werd zijn kantoor efficiënter te gaan organiseren. Vooral jonge kantoren slagen er sneller in om zich vernieuwend op te stellen en gebruik te maken van de beschikbare middelen van modernisering. Verder wordt de toegankelijkheid gewaarborgd in de familiepraktijk door het invoeren van maximumtarieven voor de minderdraagkrachtigen. Daarnaast zien we een daling in de

⁶³ *Ibid.* 35-43.

⁶⁴ A. HAMMERSTEIN, "Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt: Het beste van twee werelden" 2004, bijlage bij Brief van de Minister van Justitie ter aanbieding van het rapport van de commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2005-06, nr. 23706/62, <https://zoek.officiëlebevestigingen.nl>, 7-8.

kostprijs voor wat betreft akten in de onroerendgoedpraktijk. Er wordt tevens benadrukt dat de financiële moeilijkheden die sommige notarissen ondervinden niet enkel te wijten zijn aan de vrijlating van de tarieven, maar tevens aan de economische crisis die er heerst.⁶⁵ Het al dat niet slagen van de vrije markt in het notariaat hangt immers ook af van de economische groei, het consumptiegedrag, het aantal oprichtingen van bedrijven, het aantal akten, enzovoort. Tot slot blijft een massale afstoot van de familiepraktijk en concentratie op de winstgevende onroerendgoedpraktijk, zoals in de Tweede Kamer werd gevreesd, achterwege.

Daartegenover staat wel een opmerkelijke stijging in de prijs van de akten in de familiale en ondernemingssector. Bovendien wordt de notaris gedwongen zich meer als zakenman te gedragen en die verandering van denken verloopt nogal stroef. Zij zijn immers onvoldoende vertrouwd met concepten als marktwerking en concurrentie waardoor vooral reeds bestaande kantoren zich moeilijk op korte termijn kunnen aanpassen. De toenemende concurrentiedruk op vlak van de prijs brengt tevens de onafhankelijke en onpartijdige positie van de notaris in het gedrang. Door de aantasting van diens beschermde positie neemt het aantal notarissen toe die geneigd zijn de grenzen van de regels op te zoeken en te overschrijden. Daarnaast merken we ook dat er spanningen ontstaan tussen notarissen in hun onderlinge relatie.⁶⁶ Het georganiseerde toezicht en tuchtrecht blijkt onvoldoende om deze neveneffecten tegen te gaan. Toch ziet de Commissie de herinvoering van tarieven niet als de beste oplossing. Een beroep doen op een notaris in een vroegere fase van de onroerendgoedpraktijk wordt als aanbeveling naar voren geschoven om het probleem deels te verhelpen. De kwaliteit zal hierdoor een belangrijkere rol beginnen spelen in de concurrentiestrijd. Verder dient men de positie van de notaris als professionele dienstverlener te versterken.⁶⁷ De Commissie wordt er door het notariaat bovendien op gewezen dat de notaris in de onroerendgoedpraktijk soms onder dwang van grote cliënten zijn tarief moet verlagen tot een onredelijk laag niveau. Dit tast de kwaliteit aan omdat men bepaalde verrichtingen achterwege zal laten omwille van de kosten die eraan verbonden zijn. Er wordt dan ook gepleit voor het invoeren van een vast tarief voor standaardwerkzaamheden. Dit knelpunt kan volgens de Commissie echter opgelost worden

⁶⁵ *Ibid.* 19-20.

⁶⁶ *Ibid.* 7-8.

⁶⁷ *Ibid.* 9-10.

door zich als notaris integer, onafhankelijk en onpartijdig op te stellen en geen onderscheid te maken tussen zijn cliënten. De deontologische basishouding die een notaris zich dient aan te meten, moet er voor zorgen dat hij kan weerstaan aan de druk van grootafnemers. Daarnaast kan men via een goed georganiseerd net van toezicht, tucht, kwaliteitseisen en andere maatregelen verzekeren dat notarissen de gedrags- en beroepsregels zullen blijven respecteren.⁶⁸

Voor wat betreft het effect van vrije marktwerking en tarifiering op de kwaliteit hoort men in de praktijk tegenstrijdige standpunten. Dit geeft aanleiding tot twijfel en discussie. Sommigen⁶⁹ stellen dat de kwaliteit te lijden heeft onder de concurrentiedruk terwijl anderen, waaronder de regering, de nadruk leggen op de toegenomen efficiëntie waardoor de kwaliteit verbeterde. Objectief gezien ontbreken harde bewijzen die kunnen duiden op een daling van de kwaliteit. Toch stelt het Bureau Financieel Toezicht dat er ruimte voor verbetering van de kwaliteit bestaat op vlak van bedrijfsvoering. Wat betreft echter de intrinsieke kwaliteit van een akte erkent men dat dit moeilijk te onderzoeken valt. De kwaliteit van de dienstverlening tot slot zou wel toegenomen zijn door o.a. de verruiming van openingstijden, het verstrekken van offertes en het gebruikmaken van het internet. Er dient wel opgemerkt te worden dat wanneer de consument zijn keuze enkel laat afhangen van de prijs het gevaar kan ontstaan dat de kwaliteit van de dienstverlening wordt aangetast. Een kwaliteitsonderzoek georganiseerd door de KNB behoort dan ook tot de aanbevelingen die deze Commissie in haar rapport opneemt.⁷⁰

2.2.1.6 Monitor Rechtspleging Civiel en Bestuur

Het verder evalueren van de Wet op het notarisambt maakt, na het stopzetten van de trendrapportages, onderdeel uit van de monitor Rechtspleging Civiel en Bestuur.

In 2008 verscheen een eerste rapport waarin men vaststelt dat de trend van de afgelopen jaren zich op vlak van de tarieven voortzet. Dit betekent een daling in de

⁶⁸ *Ibid.* 20-21.

⁶⁹ O.a. Staatssecretaris TEEVEN; de voorzitters van de notariële toezichtkamers; R. VOGELS; B. BAARSMA en A. DE VRIES.

⁷⁰ A. HAMMERSTEIN, "Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt: Het beste van twee werelden" 2004, bijlage bij Brief van de Minister van Justitie ter aanbieding van het rapport van de commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2005-06, nr. 23706/62, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 35-36.

onroerendgoedsector en een stijging in de overige sectoren. In totaal geeft dat een lichte afname in de kostprijs omwille van het zware gewicht van akten in de eerstgenoemde praktijk. Ten gevolge van de problemen op de onroerendgoedmarkt zien we echter een terugval in de vraag naar dergelijke akten wat leidt tot een vermindering van de winst.⁷¹ Twee jaar later verschijnt een nieuw verslag die de verdere ontwikkelingen beschrijft. Na de voormelde vermindering in de vraag naar akten constateert men vanaf begin 2010 opnieuw een lichte stijging. Dit is vooral toe te schrijven aan de toename van het aantal testamenten ten gevolge van de wijzigingen in de Nederlandse successiewet. Daarnaast ziet het er op vlak van de bedrijfsvoering, na de negatieve bedrijfseconomische resultaten voor de periode van 2007 tot en met 2009, weer een beetje rooskleuriger uit. De totale winst vertoont een sterke stijging en de kosten gaan dalen. Wat de prijzen betreft, blijven de ontwikkelingen grotendeels hetzelfde, hoewel er stilaan kan gesproken worden van een stabilisering. Tot slot valt op te merken dat er steeds meer kantoren onder verscherpt financieel toezicht komen te staan. Deze kantoren vrezen voor hun bestaan. De voornaamste reden hiervoor is het feit dat zij zich te laat hebben aangepast aan de economische crisissituatie.⁷²

2.2.1.7 Rapport WDOC: Kwaliteit in zware tijd

Specifiek onderzoek werd verricht naar de evolutie op vlak van kwaliteit ingevolge de invoering van elementen van vrije marktwerking. Op die manier wenst men te weten te komen of de toenemende concurrentie de kernwaarden van het beroep onder druk heeft gezet.

Men schetst vooreerst de algemene ontwikkelingen binnen het notariaat. Op vlak van de kostprijs van de akten zien we een stabilisatie in de familie- en ondernemingspraktijk vanaf het jaar 2009. Daarnaast is de daling van de tarieven in de onroerendgoedpraktijk sindsdien ook afgevlakt. Tussen 2007 en 2009 merkten we echter wel een achteruitgang in de financiële situatie van heel wat notariskantoren. De gemiddelde winst nam af aangezien de tarieven daalden terwijl de kosten hoog bleven. Bovendien kelderde de vraag naar akten in de onroerendgoedsector. Dit heeft dan ook tot gevolg gehad dat steeds meer kantoren

⁷¹ B.J. DIEPHUIS, R.J.J. ESHUIS en N.E. DE HEER-DE LANGE, "Rechtspleging Civiel en Bestuur", *Raad voor de rechtspraak, WODC en CBS 2008*, Meppel, Boom Juridische uitgevers, www.cbs.nl, 51-55.

⁷² B.J. DIEPHUIS, R.J.J. ESHUIS en N.E. DE HEER-DE LANGE, "Rechtspleging Civiel en Bestuur", *Raad voor de rechtspraak, WODC en CBS 2010*, Meppel, Boom Juridische uitgevers, <http://wodc.nl>, 36-47.

onder verscherpt toezicht kwamen te staan.⁷³ Verder brengen verschillende internetsites de variatie die ontstond inzake tarifiering in kaart. Sommigen werken met lagere tarieven zonder daarom de voordeligste te willen zijn, terwijl anderen zich liever niet als goedkope notaris profileren.⁷⁴ Tenslotte zorgde de marktwerking tevens voor meer variatie in de dienstverlening. Voor standaardproducten kan men bij een goedkoper notariskantoor terecht waarbij men minder oog zal hebben voor de dienstverlening. Complexe zaken daarentegen zal men eerder voorleggen aan een klassiek kantoor die nog een volledige service biedt tegen een hogere kostprijs.⁷⁵

Betreffende de kwaliteit wordt benadrukt dat bepaalde aspecten moeilijk na te gaan zijn. Wanneer men de kantoororganisatie bekijkt dan komt men tot besluit dat er grote verschillen bestaan tussen de kantoren wat het vrijwel onmogelijk maakt tot een algemene conclusie omtrent de kwaliteit te komen. Verder heeft prijsdifferentiatie niet tot gevolg gehad dat de goedkopere kantoren automatisch mindere kwaliteit aanbieden. Dergelijke kantoren kunnen de kostprijs ook drukken door gebruik te maken van bijvoorbeeld goedkopere huisvesting en automatisering in de bedrijfsvoering.⁷⁶ Over de juridisch inhoudelijke kwaliteit van akten kan men nog steeds geen uitspraak doen. Onduidelijkheid blijft bijgevolg bestaan wat de concurrentie op dit vlak bemoeilijkt. Wat wel met zekerheid kan gezegd worden, is dat een positieve evolutie zich voordoet met betrekking tot de toegankelijkheid en klantgerichtheid. De transparantie in tarieven en kwaliteit daarentegen kan nog een heel stuk beter opdat consumenten gemakkelijker kunnen gaan shoppen.⁷⁷

Onzekerheid en onduidelijkheid blijft aldus bestaan en wordt versterkt door de zware economische tijden. De oplossing moet echter gezocht worden bij de notaris zelf. Zij dienen hun kantoor te innoveren en organisatie aan te passen aan de marktwerking om te kunnen overleven in deze crisistijden. Langdurige besparingen op vlak van personeel, kennis en automatisering houden evenwel het risico in dat de kwaliteit zal aangetast worden. Toch wil

⁷³ M.J. TER VOERT, F. ZWENK en E.M.TH. BEENAKKERS, "Kwaliteit in zware tijd: Marktwerking, vraaguitval en notariële dienstverlening" 2011, bijlage bij Brief van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2010-11, nr. 23706/71, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>, 8-9.

⁷⁴ *Ibid.* 34.

⁷⁵ *Ibid.* 17.

⁷⁶ *Ibid.* 9.

⁷⁷ *Ibid.* 10.

men het herinvoeren van minimumtarieven liever vermijden aangezien de financiële situatie in het notariaat gezond was vooraleer de huizenmarkt instortte.⁷⁸

2.2.2 Officiële rapportering

2.2.2.1 Media

In de media vormt de invoering van de nieuwe Wet op het notarisambt en diens gevolgen tot op heden een *hot topic*. In verschillende kranten en tijdschriften komen we niet zelden een artikel tegen waarin men het heeft over de gevolgen van de marktwerking in het notariaat. Vooral in perioden van crisis laait deze discussie weer op.

Er wordt onder andere gewezen op de vijandigheid die is ontstaan tussen notarissen onderling als gevolg van hevige prijsconcurrentie. Ze zouden elkaar het leven zuur maken wat schade kan toebrengen aan de reputatie van het beroep.⁷⁹ In een ander artikel stelt men dat de onafhankelijkheid in het gevaar komt door de toenemende marktwerking. Men durft zelfs te spreken over een risico op totale verloedering van het notariaat als er niet snel iets verandert.⁸⁰ Het merendeel van de notarissen pleiten dan ook voor een herinvoering van minimumtarieven in de onroerendgoedsector. De moraal van het beroep wordt immers aangetast zolang de vrije marktwerking blijft spelen. Ze sporen de KNB aan om dit ook in de politieke kringen te laten doordringen. Deze beroepsorganisatie lijkt echter niet geheel overtuigd van het feit dat de integriteit teloor gaat wat niet in goede aarde valt bij een grote meerderheid binnen het notariaat.⁸¹ Een voormalige voorzitter van de KNB, mevrouw Erna Kortlang, benadrukt in een interview de verschillende voordelen waartoe de marktwerking heeft geleid, ook al gelden deze niet voor alle notarissen. Daarnaast stelt ze vast dat prijsvechters geen lagere kwaliteit aanbieden. Tenslotte raadt zij aan de crisis te bestrijden door het risico te spreiden en de tarieven terug omhoog te gooien.⁸² Via de oprichting van

⁷⁸ *Ibid.* 12; Zie ook X., "Notariaat in zwaar weer", *NJB* 2011, afl. 28, 1932.

⁷⁹ M. RENGERS, "Notarissen maken elkaar het leven zuur", *De Volkskrant* 2005, www.volkskrant.nl.

⁸⁰ M. VAN MOURIK, "Marktwerking maakt de notaris onbetrouwbaar", *De Volkskrant* 2009, www.volkskrant.nl.

⁸¹ Y. HOF, "Notarissen in opstand tegen eigen vereniging", *De Volkskrant* 2009, www.volkskrant.nl; Zie ook X., "Notarissen willen minimumtarief invoeren", *NRC Handelsblad* 2009, <http://vorige.nrc.nl>; Zie ook X., "Notarissen kraaien oproer", *Mr. Magazine voor juristen* 2009, www.mr-online.nl.

⁸² N. KOOPS, "Gooi de tarieven weer omhoog", *NRC Handelsblad* 2009, <http://vorige.nrc.nl>

De Nieuwe Stempel⁸³ proberen notarissen hun belangen te behartigen en treden zij op tegen de prijsvechters. Toch meent de oprichter van de website doehetzelfnotaris.nl, de heer Van der Tak, dat de schuld voor een stuk bij de notarissen zelf ligt aangezien zij jarenlang hun eigen kostprijs niet kenden.⁸⁴

De grote ontevredenheid bij de notarissen leidde er begin maart toe dat de huidige directie van de KNB ontslag moest nemen. De opdracht van de nieuwe bestuurders houdt in voor een grotere slagkracht te zorgen binnen de politieke kringen om de verdere aantasting van het notariaat tegen te houden. Er rijzen immers voorstellen vanuit de overheid om voor de oprichting van een besloten vennootschap de tussenkomst van een notaris niet meer verplicht te stellen en zijn rol tevens terug te dringen bij de verkoop van een huis. Hierdoor zal ongetwijfeld de rechtszekerheid aangetast worden.⁸⁵

2.2.2.2 Vakliteratuur

Vanuit de rechtsleer komen de meest negatieve standpunten naar voren. Men spreekt van een echte crisis, teloorgang en zelfs verloedering van het ambt. Dit wordt nog eens versterkt door de recente economische recessie. Het voortbestaan van het notariaat wordt dan ook door sommigen⁸⁶ in vraag gesteld terwijl anderen⁸⁷ er het volste vertrouwen in hebben dat het notariaat deze ingrijpende wijzigingen zal overleven. Vooral vanuit economische hoek wenst men de liberalisering van het ambt koste wat het kost te behouden.

2.2.2.2.1 Juridisch

Vijf jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op het notarisambt evalueerden verschillende rechtsgeleerden de gevolgen die het teweegbracht. De heer van Mourik⁸⁸ beweert dat men een notaris niet als ondernemer mag bestempelen. Volgens hem is en blijft het een ambtenaar die ten dienste staat van het publiek. Verder dient een notaris

⁸³ De Nieuwe Stempel is een belangenvereniging die zich inzet voor de bescherming van de belangen van de notarissen. Ze werd opgericht door notaris Anna de Vries en steeds meer notarissen sluiten zich aan bij deze vereniging.

⁸⁴ X., "Notarissen verzetten zich tegen prijsvechters", *NRC Handelsblad* 2009, <http://vorige.nrc.nl>.

⁸⁵ F. DE BRUIJN, "Notarissen willen minder overheid", *BNR Nieuwsradio* 2012, www.bnr.nl; Zie ook C. PRINS, "De Europese notaris", *NJB* 2012, afl. 9, 581.

⁸⁶ O.a. L.C. VERSTAPPEN, A.A. VAN VELTEN, J. DE GRUITER, M.J. VAN MOURIK, E. LUIJTEN en H. OOSTERDIJK.

⁸⁷ O.a. de regering, C.M. CAPPON en G.J.C. LEKKERKERKER.

⁸⁸ Hoogleraar notarieel recht en privaatrecht aan de Radboud Universiteit Nijmegen, notaris te Nijmegen en redacteur van het WPNR.

onafhankelijkheid en onpartijdigheid na te streven zowel bij het verlijden van akten als bij het geven van advies en toelichting. Omwille van de vrijlating van de tarieven ontstond er hevige prijsconcurrentie aangezien de consument in zijn keuze vooral geleid wordt door het verschil in kostprijs. Inzicht in de kwaliteit van dienstverlening ontbreekt immers. Dit leidt in vele notariskantoren tot financiële moeilijkheden. Bijgevolg kunnen we die financiële achteruitgang niet zomaar toeschrijven aan het feit dat notarissen zich niet snel genoeg hebben aangepast aan de nieuwe marktstructuur. Hij vreest er dan ook voor dat bepaalde notarissen de regels met de voeten zullen treden en de kwaliteit op de achtergrond zal verdwijnen. Dit kan volgens hem enkel vermeden worden via het invoeren van vaste tarieven door de overheid voor wat betreft de wettelijk verplichte werkzaamheden in de onroerendgoedsector. De tarifiering voor andere taken en in de overige sectoren mag volledig vrij blijven aangezien daar meer concurrentie mogelijk is op vlak van kwaliteit.⁸⁹ Ook de heer Luijten⁹⁰ drukt zijn angst en ontevredenheid uit over de bestaande situatie. Hij hoopt het tij nog te kunnen keren om ervoor te zorgen dat dit maatschappelijk waardevol ambt niet verloedert.⁹¹ Aangezien het vroegere tariefstelsel de oorzaak was van heel wat maatschappelijke onvrede zien velen in het herstel ervan niet de oplossing voor de problemen die zich manifesteren, waaronder de heer van Ee⁹². Dit wil niet zeggen dat laatstgenoemde overtuigd is van het feit dat marktwerking past binnen het notariaat. Hij pleit er immers voor om de overheid en maatschappij van het tegendeel te overtuigen. Markt en ambt gaan niet samen.⁹³

Deze gemengde gevoelens omtrent de ontwikkelingen van de Wet op het notarisambt blijven tot op heden in het gehele notariaat bestaan. Ondanks de daling van de tarieven in de onroerendgoedsector verandert er weinig voor kleine verkopen en is de stijging in de familiesector aanzienlijk. De positieve prikkel die ervoor zorgde dat notarissen meer aandacht gingen besteden aan innovatie en efficiënte wordt wel erkend. De keerzijde hiervan houdt echter in dat bepaalde kantoren een deel van hun notariële taken gaan afstoten. Bovendien verlaagt men zijn tarieven zodanig dat er afbreuk wordt gedaan aan de ambtsverplichtingen. De kwaliteit komt aldus onder druk te staan als een notaris zich laat

⁸⁹ M.J.A. VAN MOURIK, "De notariële tarieven en de notariële spagaat", *WPNR* 2004, 725-729.

⁹⁰ Emeritus-hoogleraar notarieel recht en burgerlijk recht Radboud Universiteit Nijmegen.

⁹¹ E.A.A. LUIJTEN, "The lady is not for burning?", *WPNR* 2004, 730-733.

⁹² Notaris te Utrecht.

⁹³ J.W. VAN EE, "Volledige dienstverlening?", *WPNR* 2004, 734-737.

verleiden door onverantwoord lage tarieven. Kantoren merken dat de consument zich voornamelijk laat leiden door de prijs aangezien men de kwaliteit niet correct kan beoordelen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat men net op dat vlak probeert te concurreren. Deze competitie kan men echter niet volhouden. Meer en meer wordt er geopperd om de ingevoerde vrijlating te herdenken. Geen enkele Europese lidstaat volgde tot op heden het voorbeeld van Nederland waardoor de regering misschien toch eens moet nadenken over het herinvoeren van tariefmaatregelen.⁹⁴ Daarnaast komt de notaris onder grote druk te staan van belangrijke cliënten en professionele tussenpersonen vanuit de vastgoedsector waardoor aan de onafhankelijkheid en onpartijdigheid wordt geknaagd. Bovendien verdwijnt het sociale notariaat aangezien de cliënt nu voor elk advies dient te betalen. Voor de gevolgen van een akte heeft de notaris ook minder aandacht. Tot slot neemt men in vele kantoren genoegen met lager opgeleid personeel wat de kwaliteit uiteraard niet ten goede kan komen. Een grote meerderheid in het notariaat pleit voor een minimumtarief voor handelingen die verplicht zijn wanneer zij voldoen aan een bepaald kwaliteitsniveau.⁹⁵ Toch wijzen enkelen, waaronder de KNB, erop dat heel wat andere initiatieven een oplossing kunnen bieden voor het kwaliteitsprobleem. Kantoren kunnen ervoor kiezen een kwaliteitsbeleid in te voeren of periodieke metingen te houden over de tevredenheid van hun cliënten. Verder zullen de notarissen die aangesloten zijn bij Netwerk Notarissen onderworpen worden aan een kwaliteitsaudit.⁹⁶

De marktwerking brengt verschillende neveneffecten met zich mee en is voor velen in het notariaat een echte nachtmerrie. Uit onderzoek blijkt dat het merendeel van de notarissen beweert dat in de praktijk vooral de nadruk gelegd wordt op ondernemerschap, concurrentie en winstoogmerk. Dit zorgt ervoor dat men waarden zoals kwaliteit en collegialiteit verwaarloost.⁹⁷ De notaris wordt tevens te laat ingeschakeld waardoor advies

⁹⁴ A.D. PLAGGEMARS, "De Notariswet van 1999: tien jaar zoeken naar balans tussen markt en publieke zaak" in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 43-58; Zie ook voor een uitgebreide en rechtsvergelijkende uiteenzetting over de positie van de notaris in de vrije marktstructuur A.D. PLAGGEMARS, "Is de notaris de markt meester?", *Proefschrift ter verkrijging van het doctoraat in de Rechtsgeleerdheid aan de Rijksuniversiteit Groningen*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2011, 466p.

⁹⁵ A. DE VRIES, "Bewustwording" in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 81-84.

⁹⁶ Z.D. VAN HEESEN-LACLÉ, "Balansverschuiving" in *Notabelen vernieuwen: gevolgen van de marktwerking in het notariaat*, Deventer, Kluwer, 2007, 153-166.

⁹⁷ Z.D. VAN HEESEN-LACLÉ, "Balansverschuiving" in *Notabelen vernieuwen: gevolgen van de marktwerking in het notariaat*, Deventer, Kluwer, 2007, 101-106.

vaak te laat komt, men enkel op vlak van de prijs gaat concurreren en men sterk afhankelijk wordt van de toeleveranciers van notarieel werk. Dit alles zorgt voor een verloedering van de kwaliteit en ethiek van het ambt. Verdere marktwerking wordt dan ook met hevig verzet onthaald.⁹⁸ Toch ziet de KNB de oplossing niet in het herinvoeren van tarieven. Zij besloot echter wel een stuurgroep op te richten die de verschillende mogelijkheden moest bekijken inzake tarifiering. In haar conclusie stelde ze dat er onzekerheid bestaat op politiek vlak inzake minimumtarifiering in de vastgoedsector. Het zou wel bespreekbaar zijn, maar dan voor alle notariële akten. De KNB zoekt bijgevolg verder naar alternatieven die de positie van de notaris versterken. Door hem een duidelijke adviesrol te geven bij koopovereenkomsten zal de consument het belang van de notariële dienstverlening beter beseffen. Verder zou men specialisatie kunnen realiseren via het versoepelen van het verbod op ambtsweigerings en kan men de kwaliteit op peil houden door intercollegiale controle.⁹⁹

2.2.2.2 Economisch

Vanuit een economisch perspectief bekeken, zorgt de afname van regulering en toename van vrije marktwerking in het notariaat voor een versterking van de positie van de consument enerzijds en een daling van de onredelijk hoge prijzen anderzijds. De Wet op het notarisambt diende dit te realiseren. Uit evaluatie blijkt dat de tarieven voor akten in de onroerendgoedpraktijk daalden, terwijl ze in de familiepraktijk een opmerkelijke stijging ondergingen als gevolg van het verdwijnen van kruissubsidiëring. Ook in de ondernemingspraktijk merken we een verhoging van de kostprijs. Gemiddeld zorgt dit voor een lichte verlaging van de tarieven door het grote gewicht van akten met betrekking tot onroerende goederen. De vraag naar akten en gemiddelde kantoorwinst bleef verder stabiel. Eventuele negatieve effecten met betrekking tot voornoemde aspecten, zoals een sterke afname van de vraag in de onroerendgoedsector, zijn eerder te wijten aan de recessie en instorting van de huizenmarkt dan aan de toenemende marktwerking.¹⁰⁰ De notaris dient zoals iedere ondernemer op zoek te gaan naar nieuwe mogelijkheden om ook tijden van

⁹⁸ L.C.A. VERSTAPPEN, "Notariaat in de steigers" in *Notariaat in de steigers*, Deventer, Kluwer, 2006, 10-14; Zie ook M.J.A. MOURIK, *Recht, Rechtvaardigheid en Ethiek: in het bijzonder in de notariële praktijk*, Deventer, Kluwer, 2008, 60; Zie ook A.H.N. STOLLENWERCK, "Marktwerking in het notariaat, droom of nachtmerrie?", *WPNR* 2009, 840-842.

⁹⁹ KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE, "Eenheid in verscheidenheid", *Jaarverslag 2009-2010*, 10-13.

¹⁰⁰ B. BAARSMA, "Kroonverjaardag marktwerking in het notariaat: Tijd voor een feestje?" in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 25-35.

crisis te doorstaan.¹⁰¹ In de praktijk kan men andere diensten gaan verlenen om de inkomsten hoog te houden en zal men zich noodgedwongen efficiënter moeten organiseren. Toch valt spijtig genoeg op te merken dat de marktwerking niet heeft geleid tot het verdrijven van inefficiënte kantoren wat ten koste gaat van de winst van andere notarissen.¹⁰²

Het moeilijkste blijft te achterhalen of de kwaliteit van de dienstverlening werd bewaard. Notarissen wensen vooral op kwaliteit te concurreren waardoor het van uiterst belang is dat maatregelen getroffen worden die de transparantie hieromtrent kunnen bevorderen. Uit verschillende onderzoeken kan niet met zekerheid worden afgeleid dat het kwaliteitsniveau behouden bleef. In 2009 werd een Verordening op de kwaliteit in het leven geroepen die moet meehelpen de doorzichtigheid op dat vlak te vergroten. Voor de consument zelf maakt dit initiatief echter weinig verschil uit. Het opstellen van duidelijke kwaliteitscriteria of geground verklaarde klachten van consumenten inzake kwaliteit openbaar maken zou bijvoorbeeld wel een verbetering betekenen.¹⁰³ Daarnaast zouden initiatieven zoals harmonisering van het toezicht en voorlichting van consumenten kunnen helpen bij die noodzakelijke transparantie.¹⁰⁴

Over het algemeen ziet men, vanuit economisch oogpunt, de invoering van de Wet op het notarisambt als een positief initiatief met weinig neveneffecten. Het is echter de crisis die als grote boosdoener moet aanzien worden. Het notariaat dient bijgevolg niet anders behandeld te worden dan de andere economische sectoren en vrije beroepen. Iedereen haalt immers voordeel uit het feit dat notarissen concurreren op vlak van prijs, kwaliteit en efficiëntie.¹⁰⁵ Het gedrag van de consument ondergaat tevens een belangrijke verandering. We merken op dat zij beginnen shoppen tussen de verschillende kantoren nadat onderzoek

¹⁰¹ M. VAN OERS, "Marktwerking in het notariaat: een hele onderneming" in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 75.

¹⁰² B. BAARSMA en K. JANSSEN, "Een blik op de toekomst van het notariaat na tien jaar marktwerking", *SEO Economisch Onderzoek 2009*, www.seo.nl, 5-6.

¹⁰³ M. VAN OERS, "Marktwerking in het notariaat: een hele onderneming" in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 75-78.

¹⁰⁴ B. BAARSMA en K. JANSSEN, "Een blik op de toekomst van het notariaat na tien jaar marktwerking", *SEO Economisch Onderzoek 2009*, www.seo.nl, 7.

¹⁰⁵ B. BAARSMA, "Kroonverjaardag marktwerking in het notariaat: Tijd voor een feestje?" in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 36-42.

werd gedaan inzake de kostprijs via het internet of de telefoon. Bovendien doet ook kwaliteitsvergelijking stilaan haar intrede.¹⁰⁶

2.3 Conclusie

Nederland besliste in het jaar 1999 enkele liberale initiatieven door te voeren in het notariaat. De meest omstreden maatregel bestond uit de volledige vrijlating van de tarieven. Dertien jaar later is de discussie omtrent de invoering van bepaalde aspecten van vrije marktwerking nog steeds niet geluwd. De recente economische crisis zorgde zelfs voor een heropleving ervan aangezien de neveneffecten waartoe de vrije concurrentie aanleiding geeft hierdoor versterkt worden.

Uit officiële rapporten komt vooral het standpunt naar voren dat men de vrije tarifiering dient te behouden. Ondanks alle kritische opmerkingen moet men blijven zoeken naar alternatieve oplossingen voor de opduikende problemen. Zolang de continuïteit van het beroep niet in het gedrang komt, kan men zich immers niet beroepen op de marginale mogelijkheid tot herinvoering van vaste tarieven die men in de Wet op het notarisambt had voorzien. Tot op heden blijft dergelijk gevaar achterwege en dient de notaris te roeien met de riemen die hij heeft. Ook in tijden van crisis zal hij zich bijgevolg moeten herorganiseren op een manier die hem toelaat financieel zwaardere periodes te overleven.¹⁰⁷ Enkel vanuit het notariaat gaan er stemmen op om opnieuw minimumtarieven in te voeren. Een grote meerderheid is ervan overtuigd dat dit de stabiliteit zal terugbrengen en kan vermijden dat de kernwaarden van het ambt verder aangetast worden. Zij wensen dit ook te laten doordringen in de politieke kringen zodat wetgevende initiatieven hiertoe genomen kunnen worden. Tot op heden ondernam de KNB echter weinig actie om het standpunten van de notarissen duidelijk te maken aan de regering. Zij houdt er immers de mening op na dat men de Wet op het notarisambt verder een kans moet geven. Vanuit economische hoek komt eenzelfde standpunt naar voren. Zij benadrukken voornamelijk alle positieve punten waartoe de vrije marktwerking heeft geleid en stellen andere maatregelen voor om knelpunten op te lossen.

¹⁰⁶ M. VAN OERS, "Marktwerking in het notariaat: een hele onderneming" in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 78.

¹⁰⁷ Zie o.a. W. VAN HOEFLAKEN, "Brainstorm over verdienmodellen: Twitter-notaris of troubleshoot-notaris?" *Notariaat Magazine* 2011, afl. 3, 14-15 en R. VAN WEEGHEL, "Het notariaat moet zich strategisch differentiëren" 2011, www.youtube.com/watch?gl=BE&v=A9D9 IX9Mfo.

Voormelde houding van de KNB leidde er onlangs toe dat de meerderheid van de ledenraad het gehele bestuur de laan uitstuurde. Deze groep opstandige notarissen onder de naam 'Notaris voor Rechtszekerheid' wenst nieuwe bestuurders aan te stellen die een krachtige lobby voeren in Den Haag om de belangen van het notariaat te behartigen en te beschermen. Men is het beu te moeten aanzien hoe de overheid de rol van de notaris steeds verder wil terugdringen. Voorstellen liggen immers op tafel om de tussenkomst van de notaris af te schaffen bij de oprichting van een beperkte vennootschap. Tevens stelt men de verplichte notariële betrokkenheid bij de verkoop van een huis in vraag. Daarnaast speelt ook de economische crisis een rol in de algemene ontevredenheid binnen deze groep. Veel kantoren zitten in een financieel penibele positie ten gevolge van het loslaten van de vaste tarieven en de instorting van de huizenmarkt.¹⁰⁸

Ondanks het soms hevige protest vanuit het notariaat en gebrek aan volgelingen binnen Europa blijft Nederland voorlopig op het pad van de liberalisering en het ziet er niet naar uit dat dit in de nabije toekomst zal veranderen. De oplossing voor diverse knelpunten, zoals de aantasting van rechtszekerheid en kwaliteit, ziet de regering niet in de herinvoering van minimumtarieven in tegenstelling tot het merendeel van de notarissen. Het valt af te wachten of het nieuwe bestuur van de KNB hierin enige verandering zal kunnen brengen.

¹⁰⁸ Zie o.a. F. DE BRUIJN, "Notarissen willen minder overheid", *BNR Nieuwsradio* 2012, www.bnr.nl; J. PIERSMA "Notarisbond krijgt nieuw bestuur", *Financieel Dagblad* 2012, <http://fd.nl> en X., "Unicum: bestuur KNB weggestuurd", *Novocatie* 2012, www.novocatie.nl.

3 België: in de voetsporen van Nederland?

3.1 Het Tariefbesluit

Een ingreep in de tarifiering door de wetgever was onvermijdelijk en werd nog versneld als gevolg van een smeekbede van de notarissen die verbitterd waren over de willekeurige rechtspraak en toenemende lacunes in de wetgeving. Het Tariefbesluit werd hierop als antwoord in het jaar 1950 ingevoerd om ervoor te zorgen dat notarissen aan de verleiding van fraude en druk van grote cliënten kunnen weerstaan. Verder maakt het hen mogelijk om op een objectieve manier erelonen aan te rekenen. De onafhankelijkheid en bestaanszekerheid worden hierdoor gewaarborgd. Bovendien vermijdt men op die manier dat cliënten achteraf naar de rechter stappen om discussie te voeren over de aangerekende kostprijs die door onderling overleg met de notaris werd vastgesteld. De regering kwam met zijn initiatief tot het invoeren van vaste tarieven bijgevolg tegemoet aan twee noden. Enerzijds waarborgt men de gelijkheid en stabiliteit van de erelonen en anderzijds beperkt men de geschillen hieromtrent bij de rechtbanken.¹⁰⁹

Dit forfaitaire systeem met kruissubsidiëring geldt vandaag nog altijd zonder al te veel aanpassingen, onverminderd de afstemming ervan op de stijging van de prijzen in de onroerendgoedsector. De Belgische wetgever heeft er immers voor gekozen de bestaande wetgeving te handhaven en aan te passen waar nodig. Slechts kleine hervormingen werden doorgevoerd op vlak van tarifiering waaruit blijkt dat men het traditionele Latijnse notariaat volwaardig in stand wenst te houden. Toch gaan er stemmen op in het notariaat om deze tarieven eens volledig onder de loep te nemen. Het huidige Europese klimaat zorgt er echter voor dat men zich voorlopig stilhoudt uit schrik dat het gehele systeem ter discussie zal komen te staan. Dit alles kan immers tot gevolg hebben dat men het voorbeeld van Nederland zal moeten volgen. Uit officiële rapporten betreffende de Nederlandse Wet op het notarisambt blijkt dat het vrijlaten van de tarieven toch niet zo'n slecht idee was in tegenstelling tot wat blijkt uit verschillende verslagen uitgaande van notarissen en andere geleerden.¹¹⁰ Deze onduidelijkheid moedigt niet aan om Nederland achterna te gaan.

¹⁰⁹ J. DEMBLON, « Les Honoraires » in *Rép. Not., Tome XI-Droit Notarial, Livre VIII*, 125-133 .

¹¹⁰ Interview Vincent Lesseliers, notaris te Beveren (zes februari 2012).

Parallel met Nederland werd ook in België in het jaar 1999 een nieuwe notariswet¹¹¹ ingevoerd. Deze heeft echter geen impact gehad op de tarieven van de notaris aangezien men er voor koos de notaris als openbaar ambtenaar centraal te stellen. Men gelooft niet dat vrije marktwerking de manier is om de kwaliteit van de notariële dienstverlening te verbeteren. Bovendien kan het ambt hierdoor in gevaar komen wanneer de concurrentie te hoog wordt opgedreven. Het zal de klassieke toegewijde notaris zijn die in dat geval als eerste zal sneuvelen. De Belgische wetgever staat achter deze visie. De openbare en sociale functie van de notaris waarbij dienstverlening centraal staat, dient dan ook benadrukt te worden in de wetgeving wat aanleiding geeft tot het behoud van de vaste tarieven.¹¹²

3.2 Debat vrije tarifiering

3.2.1 *Verslag Werkgroep Liberalisering*

De raad van bestuur van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat besliste in 2004 een werkgroep op te richten die zich moest buigen over de mogelijkheden tot liberalisering. Dit initiatief kwam er onder invloed van de Europese Unie die al meerdere malen duidelijk stelde dat innovatie en concurrentie moet nagestreefd worden via het systeem van de vrije markt. Het comité ging bijgevolg na op welke vlakken men binnen het notariaat zou kunnen liberaliseren en heeft hierover een verslag uitgebracht in 2006 waarin zij haar standpunt duidelijk maakt. Aangezien dit rapport niet voor publicatie vatbaar is, ging ik ten rade bij één van de leden van het comité, namelijk meester Vincent Lesseliers. Hij kon me de nodige informatie verschaffen over de inhoud van het verslag en stelde dat het over het algemeen heel behoudsgezind is. Er dient tevens opgemerkt te worden dat deze werkgroep enkel bestond uit notarissen waardoor enig inzicht vanuit economisch oogpunt ontbreekt.

De leden van het comité houden er de mening op na dat het notariaat van vandaag goed functioneert¹¹³. Volgens hen bestaat het grootste voordeel van het huidige systeem uit het

¹¹¹ Wet 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt, *BS* 1 oktober 1999, 37.132 en Wet 4 mei 1999 tot aanvulling van de wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt, met de artikelen 38§5, 76, 10, 78 tot 85 en 95 tot 112, *BS* 1 oktober 1999, 37.156.

¹¹² C. DE WULF, "De nieuwe notariswetten 1999 in Nederland en België – een moeilijke start?", *TPR* 2004, afl. 1, 243-261.

¹¹³ Zie recent onderzoek van TEST-AANKOOP, "Advocaten en notarissen, bent u er tevreden over?", *Budget & Recht* 2011, afl. 219, 32-33. Ruim de helft van de personen die reeds een beroep hebben gedaan op de notaris zijn tevreden over de dienstverlening, inclusief het ereloon. Er valt wel op te merken dat in verband met de

feit dat het notariaat een sociaal beroep kan blijven dat relatief goedkoop is voor de hoogkwalitatieve dienstverlening die men verleent. Zij zien geen enkele reden tot verandering omdat er geen nadelen kleven aan de huidige structuur. Bovendien vrezen ze ervoor dat wanneer er aan één element gesleuteld wordt, zoals de tarifiering, dat het gehele doordachte systeem zal beginnen wankelen. De vaste tarifiering kadert immers in de logisch samenhangende inrichting van het notariaat dat uit verschillende waarborgen bestaat om er onder andere voor te zorgen dat de kernwaarden, zoals onpartijdigheid en bestaanszekerheid, niet worden aangetast. Als dat vast inkomen niet meer gegarandeerd wordt, ontstaat het risico dat sommige notarissen afwijken van de regelgeving of minder aandacht besteden aan de kwaliteitszorg. We zien dat het in Nederland, na de geleidelijke vrijlating van de tarieven, gebeurt dat notarissen de grenzen gaan opzoeken van wat geoorloofd is waardoor strenger toezicht op het behoud van de kwaliteit en integriteit noodzakelijk wordt. Het bestaan van kruissubsidiëring zorgt er bovendien voor dat de notaris tijd kan vrijmaken voor consultaties waar de cliënt niet voor hoeft te betalen en voor akten die hij opmaakt tegen een tarief onder de werkelijke kostprijs. Op deze manier realiseert men een laagdrempelige toegang. Daarnaast maakt de notaris als openbaar ambtenaar deel uit van de preventieve justitie waardoor conflicten *a posteriori* vermeden kunnen worden via het verlenen van professionele bijstand in de fase van het opmaken van contracten. Dit Belgische forfaitaire systeem van vaste tarifiering rekent in het ene geval eens te veel aan en in het andere te weinig terwijl men in Nederland alle kosten nauwkeurig doorrekent aan de consument. Dit laatste kan echter tot onverwacht hoge erelonen leiden die niet op voorhand in te schatten zijn. Bij het verzoek om een minder winstgevend dossier te behandelen zal een Nederlandse notaris tenslotte meer de neiging hebben te weigeren in vergelijking met een Belgische die er geen probleem van zal maken zijn plicht tot ambtverlening na te leven omwille van het vaste inkomen dat hem gegarandeerd wordt.

De Europese Unie kan zich in deze gehele juridische redenering echter niet vinden aangezien zij alles louter vanuit een economisch oogpunt bekijkt. De nadruk wordt gelegd op innovatie en concurrentie wat door de lidstaten het beste wordt gerealiseerd door het systeem van de vrije markt en het afbouwen van overbodige reglementering. Het model van het

tarieven de laagste tevredenheidsscore geldt, wat er niet op zal verbeteren met de recente B.T.W.-verplichting die aan notarissen werd opgelegd.

Angelsaksische notariaat wenst men verder te verspreiden over het Europese vasteland. Dit heeft o.a. het afschaffen van de preventieve justitie tot gevolg wat aanleiding zal geven tot een toename aan geschillen bij de rechtbanken. Nederland wou deze visie als eerste waarmaken, deels door het gebrek aan vertegenwoordigers vanuit het notariaat in het parlement en deels onder druk van de Europese Unie. Een verregaande liberalisering van het notariaat werd er in 1999 doorgevoerd. De geleidelijke vrijlating van de tarieven heeft in de praktijk geleid tot de gewenste prikkel om te vernieuwen en tot meer kostprijsgerelateerde erelonen. Ondanks de daling van de tarieven in de onroerendgoedpraktijk geven ingewikkelde dossiers echter nog steeds aanleiding tot een hoge kostprijs. Daarnaast merken we op dat het ereloon van akten in de familiale sfeer een enorme stijging onderging. Het invoeren van een uurtarief, zoals de Europese Unie voorstelt, kan dus tevens tot hoge tarieven aanleiding geven als het om een complexe akte gaat en je daarvoor dezelfde hoge kwaliteitsstandaard wilt garanderen. Bovendien worden alle bijkomende diensten die een cliënt verzoekt bovenop het basistarief aangerekend waardoor de prijs geleidelijk aan omhoog klimt. Dit zorgt ervoor dat het sociale notariaat stilaan op de achtergrond verdwijnt wat te betreuren valt.

Hoewel de Europese Unie tegen de achtergrond van de huidige economische crisis beseft dat de vrije markt niet altijd als de beste oplossing moet gezien worden, zal enkel de toekomst uitwijzen of zij die druk van liberalisering blijft uitoefenen. Als Europa doorgaat met het aandringen op het invoeren van vrije marktelementen in het notariaat dan zullen we toch aanpassingen moeten doorvoeren.¹¹⁴ Uit recente berichtgeving blijkt dat Italië reeds plannen heeft om de bescherming van de notarissen op bepaalde vlakken in beperkte mate af te bouwen.¹¹⁵ Of dit aanleiding geeft tot gelijkaardige initiatieven in andere lidstaten valt nog af te wachten. Ondertussen houdt het notariaat zich in België stil uit angst voor wat de toekomst zal brengen.

3.2.2 Rechtsleer

Het ambt van de traditionele notaris lijkt moeilijk te combineren met toenemende marktwerking. Dankzij het vaste tarief geniet hij immers inkomenszekerheid waardoor hij

¹¹⁴ Interview Vincent Lesseliers, notaris te Beveren (zes februari 2012).

¹¹⁵ Zie o.a. X., "Italië zet omstreden liberaliseringsplan door", *De Volkskrant* 2012, www.volkskrant.nl.

zijn ambt met de vereiste onafhankelijkheid en onpartijdigheid kan uitoefenen. Enige concurrentie wordt wel aanvaard en bestaat al opdat de notaris gestimuleerd zou blijven zijn diensten te optimaliseren. Het notariaat staat immers onder druk van verschillende beroepsgroepen die een deel van hun taken wensen over te nemen. Het verder opdrijven van de competitie houdt het risico in dat de continuïteit van het beroep in gevaar komt. Wanneer men er bovendien zou voor kiezen de tarieven vrij te laten, moet ingezien worden dat ook andere deelaspecten een verandering zullen ondergaan. Het notariaat vormt immers een samenhangend geheel waarbij het onmogelijk is om één onderdeel te wijzigen of te schrappen zonder invloed op de overige delen. De relatie met de overheid zal bijgevolg verzwakken en de ministerieplicht zal nog moeilijk vol te houden zijn. Ter bescherming van het volledige ambt behoudt men dus beter een goed tariefbeleid. Toch ligt de opdracht bij de overheid om een duidelijke keuze te maken waarbij men ofwel het model van het Latijnse notariaat blijft behouden en verbeteren, ofwel volledig overstapt naar het Angelsaksische model.¹¹⁶ Voorlopig wenst de Belgische wetgever het bestaande systeem in stand te houden, maar de druk vanuit de Europese Unie zou hier verandering in kunnen brengen. Indien men er dan toch voor zou kiezen de economische vrijheid volledig te laten spelen in het notariaat zal dit op vlak van tarifiering naar alle waarschijnlijkheid gelijkaardige gevolgen teweegbrengen als in Nederland.¹¹⁷

Vanuit ons land wordt de liberalisering van het notariaat bij de noorderburen met kritische ogen bekeken. De berichtgeving hierover geeft immers onvoldoende duidelijkheid over de huidige situatie. Of de ingevoerde vrije marktelementen nu meer voor- als nadelen met zich hebben meegebracht, blijkt niet eenvoudig vast te stellen. Vanuit het notariaat weerklinken diverse noodkreten, terwijl de KNB, regering en economen nog steeds volledig achter de Wet op het notarisambt staan en deze verder een kans willen geven. De notarissen moeten volgens laatstgenoemden doorzetten en elders oplossingen gaan zoeken voor de moeilijkheden die zich manifesteren. Een terugkeer naar minimumtarifiering behoort niet tot de opties. Toch bestaat een terechte vrees dat de notaris zich vooral zal gedragen als zakenman in plaats van openbaar ambtenaar, wat afbreuk kan doen aan de dienstverlening. Bij een notaris die zich voornamelijk als ondernemer gedraagt, zal vaak de motivatie

¹¹⁶ E. DECKERS, *Het notariaat: de veerkracht van justitie*, Gent, Mys & Breesch uitgevers, 1997, 56-58.

¹¹⁷ V. LESSELIERS, "Het notariaat in een ultra geliberaliseerde wereld: een worst case scenario" in S. WATILLON (ed.), *Tussen vrijheid en regelgeving: de uitdaging voor een notaris*, Brussel, Larcier, 2011, 52-54.

ontbreken om betere diensten te verstrekken tegen een lagere prijs. Dit zorgt er samen met de aanhoudende kritiek vanuit het notariaat voor dat men in de nabije toekomst toch écht een keuze zal moeten maken. Voorstanders zijn ervan overtuigd dat er binnenkort een evenwicht zal gevonden worden.¹¹⁸ Tot op heden kan er van stabiliteit echter nog niet echt gesproken worden hoewel de laatste jaren wel een tempering valt op te merken in de schommelingen van de tarieven zowel in de vastgoedsector als in de overige sectoren. Dit alles leidt ertoe dat er vanuit het Belgische notariaat geen positieve geluiden weerklinken omtrent de vrijlating van de tarieven. De notaris maakt deel uit van de preventieve justitie en dient zich niet te gedragen als een vrije ondernemer. Concurrentie mag zeker niet in zodanige mate worden toegelaten dat de continuïteit van het beroep in gevaar komt. Als een notaris vreest zijn kantoor te verliezen, zal deze immers geneigd zijn inbreuk te plegen op de kernwaarden van het ambt.¹¹⁹

Indien we het notariaat echter vanuit een zuiver economisch perspectief bekijken, zoals Europa dit doet, dan valt niet te ontkennen dat een notaris zich in een bevoorrechte positie bevindt. Dit verklaart men vanuit juridisch oogpunt op basis van de specifieke taken die aan een notaris worden toevertrouwd. Deze hebben tot doel de rechtszekerheid te verzekeren. Of het beroep nu echt een meerwaarde met zich meebrengt, zou volgens economen moeten blijken uit het overleven van het ambt op de vrije markt. De notarissen die echt geloven in hun beroep zouden hiervoor geen schrik mogen hebben.¹²⁰ Het notariaat in Nederland heeft de liberalisering overleefd waardoor we er in principe van kunnen uitgaan dat er altijd een plaats blijft voor het notariaat. De manier waarop onze noorderburen het hebben aangepakt, valt echter wel te bekritisieren. Men had op voorhand een duidelijker kader moeten schetsen waarbinnen het gewijzigde notariaat zou opereren. Bovendien moeten notarissen goed voorgelicht worden over hoe zij het best omgaan met vrije marktwerking. Tot slot dient een verscherpt toezicht te zorgen voor het behoud van de kwaliteit en integriteit. Enkel door een streng deontologisch kader en doeltreffende sancties te voorzien,

¹¹⁸ C. DE WULF, "De nieuwe notariswetten 1999 in Nederland en België – een moeilijke start?", *TPR* 2004, afl. 1, 243-261 en J.M. POLAK, "Eerste ervaringen met de Nederlandse Wet op het notarisambt van 1999", *TPR* 2004, afl. 1, 513-519.

¹¹⁹ C. DE WULF, "Over de nieuwe notariswetten in België en in Nederland", *TPR* 2001, 540-541.

¹²⁰ V. LESSELIERS, "Het notariaat in een ultra geliberaliseerde wereld: een worst case scenario" in S. WATILLON (ed.), *Tussen vrijheid en regelgeving: de uitdaging voor een notaris*, Brussel, Larcier, 2011, 31-33.

bestaat een kans dat de finaliteit van het ambt gewaarborgd blijft zonder dat er nood is aan vaste tarifiering.¹²¹

3.3 Conclusie

Het Belgische notariaat staat niet te springen om onderworpen te worden aan de vrije tarifiering. Notarissen uiten hun tevredenheid over het bestaande systeem en uit recent onderzoek van Test-Aankoop blijkt ook dat het merendeel van het cliënteel geen grote klachten heeft over de notariële dienstverlening. Er dient bijgevolg niets te veranderen aan de logisch opgebouwde structuur van het Latijnse notariaat. Daarnaast ontbreekt een helder beeld van de huidige situatie in Nederland. Dit zorgt voor twijfel en angst in verband met de gevolgen van liberalisering. Tenslotte heeft men schrik om de vaste tarieven te herdenken onder het strenge toezicht van de Europese Unie. Deze verschillende aspecten zorgen ervoor dat het notariaat in ons land voorlopig ongewijzigd blijft. Of dat ook in de toekomst zo zal blijven, hangt echter af van Europa. Indien zij ervoor kiezen te streven naar optimale liberalisering op vlak van de vrije beroepen zal ons notariaat onder grote druk komen te staan. Van zodra we merken dat dit het geval is, doen we er goed aan de notarissen de beginselen van vrije marktwerking bij te brengen. Er dient verder een duidelijk kader geschetst te worden waarbinnen het vernieuwde notariaat kan opereren. Het gehele systeem zal immers veranderingen ondergaan waardoor de finaliteit van het ambt kan wijzigen. Bovendien valt het aan te bevelen reeds verschillende oplossingen aan te reiken die notarissen door moeilijke economische tijden kunnen helpen. Tot slot wordt het behoud van de kwaliteit het best gewaarborgd door een verzaamd toezicht en tuchtrecht. Een verlaging van de tarieven mag immers niet ten koste gaan van de rechtszekerheid. De notaris zal dan een vrije ondernemer worden die een plaats op de markt zal moeten veroveren en behouden door zich op een of andere manier te profileren. Ofwel kiest hij voor specialisatie, ofwel gaat hij voor minimale dienstverlening tegen lage prijzen voor basisakten, ofwel verleent hij kwalitatieve diensten in complexe dossiers. Hoe dan ook zal de notaris zich moeten aanpassen aan de markt en zijn concurrenten, maar hij zal kunnen overleven.

¹²¹ V. LESSELIERS, "Het notariaat in een ultra geliberaliseerde wereld: een worst case scenario" in S. WATILLON (ed.), *Tussen vrijheid en regelgeving: de uitdaging voor een notaris*, Brussel, Larcier, 2011, 59-61.

4 Besluit

In het jaar 1999 kregen zowel België als Nederland een nieuwe notariswet. Bij ons was het de bedoeling te innoveren op vlak van toegang, associatie en plaatsvervanging, terwijl in Nederland de liberalisering van het beroep centraal stond. Zij besloten enkele marktelementen in te voeren, waaronder de vrijlating van de tarieven. Dit bracht een jarenlange discussie op gang waarvan het einde nog niet in zicht is. Een grote meerderheid binnen het notariaat blijft zich verzetten en ziet de herinvoering van minimumtarieven als de enige oplossing voor de problemen die zich manifesteren. Enkel op die manier zal de stabiliteit terugkeren en blijven de kernwaarden van het ambt met zekerheid gewaarborgd. Toch wordt momenteel geen gehoor gegeven aan deze kritiek. De regering houdt er immers de mening op na dat andere maatregelen tevens een antwoord kunnen bieden op de neveneffecten van vrije marktwerking. Bovendien rust de plicht op de notaris om zich zo goed mogelijk aan te passen aan de vrije marktstructuur en op zoek te gaan naar manieren om te overleven zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan zijn ambt. De overheid en de KNB dienen hen hierin te helpen via het verrichten van verschillende onderzoeken en het nemen van allerlei initiatieven. Als de regering de vrijheid wil behouden dan moet ze immers ook de verantwoordelijkheid op zich nemen om sluitende oplossingen te vinden voor de negatieve consequenties ervan in de notariële praktijk. Enkele maatregelen waaronder een versterkt toezicht en tuchtregime, kwaliteitsaudits, enz. werden reeds in het leven geroepen. Deze overtuigen de meeste notarissen echter niet. Zij blijven van mening dat markt en ambt gewoonweg niet samen gaan. Bovendien wijzen zij op het verdwijnen van het sociale notariaat, de druk op de relaties tussen notarissen onderling en het ontbreken van transparantie op vlak van kwaliteit. Ruimte voor verdere verbetering van het vernieuwde notariële systeem blijft bijgevolg aanwezig.

Deze hervormingen hebben ervoor gezorgd dat Nederland door Europa als de beste leerling van de klas wordt beschouwd. Dergelijke liberaliserende initiatieven beveelt zij aan in alle lidstaten. Tot op de dag van vandaag blijven volgelingen echter uit omwille van de onzekere situatie die er heerst bij onze noorderburen. Er kan gesproken worden over een revolutie binnen het notariaat die zeker niet zonder slag of stoot is verlopen. Meer dan tien jaar geleden introduceerde men de vrije tarieven en tot op heden blijven notarissen voorstellen doen tot herinvoering. Hieruit valt te concluderen dat zij hun plaats in de markt nog niet

hebben gevonden. Bovendien faalde de marktwerking wel degelijk op bepaalde vlakken. Dit valt onder meer af te leiden uit het feit dat inefficiënte kantoren tot op heden operationeel kunnen blijven. Langs de andere kant werkt de markt dan weer te goed en zorgt ze ervoor dat naarmate de prijs daalt, de kwaliteit evenredig afneemt. Onze notarissen onthalen het voorstel om de tarieven te onderwerpen aan vrije marktwerking dan ook niet met veel enthousiasme. Hoewel een herdenking van de tarieven zich opdringt, wensen zij toch de vastheid ervan te behouden. Zolang onze regering daar niet anders over denkt, hoeft het notariaat echter geen schrik te hebben. Enkel Europa zou nog roet in het eten kunnen gooien wanneer het een verdere deregulering en liberalisering verplicht stelt.

Algemeen kunnen we stellen dat de volledige vrijlating van de tarieven niet meteen een aantrekkelijke optie vormt gezien de tegenstrijdige berichtgeving hierover. Uit de praktijk blijkt dat bepaalde gevolgen van vrije tarifiering onderschat werden, zoals de sterke stijging van de kostprijs voor akten in de familiale sfeer. Daarnaast blijven verschillende pijnpunten bestaan binnen de notariële praktijk. Laat ons dus verder observeren naar de manier waarop Nederland hiermee zal omgaan in de huidige tijden van crisis. Een dergelijke ingrijpende wijziging moet immers voorafgegaan worden door heel wat onderzoek en denkwerk. Indien België wenst over te stappen naar het systeem van een geliberaliseerd notariaat zorgen we best voor een optimale voorbereiding. Uit het bestuderen van de ontwikkelingen bij onze noorderburen kunnen we heel wat leren en bovendien vermijden we op die manier dat in ons land dezelfde fouten worden gemaakt. Daarnaast zou een economisch onderzoek tot interessante inzichten kunnen leiden inzake de wenselijkheid om over te gaan tot de vrijlating van de tarieven. Dit ontbreekt tot op heden in België en valt zeker aan te bevelen. Economisten begrijpen de marktwerking en zouden oplossingen kunnen aanreiken voor enkele gevreesde gevolgen die de afschaffing van vaste tarifiering met zich meebrengt.

5 **Bibliografie**

5.1 **Nederland**

5.1.1 ***Wetgeving sensu lato***

5.1.1.1 *Wetgeving sensu stricto*

- Wet 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden* 4 mei 1999.

5.1.1.2 *Parlementaire stukken*

- Voorstel van wet tot invoering van een wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1993-94, nr. 23706/2, 34, www.statengeneraaldigitaal.nl.

- Memorie van toelichting betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1993-94, nr. 23706/3, 77, www.statengeneraaldigitaal.nl.

- Verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1994-95, nr. 23706/5, 28, www.statengeneraaldigitaal.nl.

- Nota naar aanleiding van het verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1994-95, nr. 23706/6, 57, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Verslag van een hoorzitting betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1996-97, nr. 23706/10, 14, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Nader verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en

verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1996-97, nr. 23706/11, 33, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Nota naar aanleiding van het nader verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1996-97, nr. 23706/12, 56, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Tweede nota van wijziging betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1996-97, nr. 23706/13, 15, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Verslag van een schriftelijk overleg betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1997-98, nr. 23706/16, 49, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Voorlopig verslag van de vast commissie voor justitie betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Eerste Kamer der Staten-Generaal, 1997-98, nr. 23706/331a, 9, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Memorie van antwoord betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Eerste Kamer der Staten-Generaal 1997-98, nr. 23706/331b, 17, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Nader voorlopig verslag betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Eerste Kamer der Staten-Generaal 1997-98, nr. 23706/25, 8, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Nadere memorie van antwoord betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Eerste Kamer der Staten-Generaal 1997-98, nr. 23706/25a, 23, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Brief staatssecretaris over verdere verruiming van de bandbreedtes voor de tarieven in de onroerendgoedpraktijk in het komende jaar betreffende de Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 1999-2000, nr. 23706/41, 4, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- Brief staatssecretaris naar aanleiding van de rapportage van de Commissie monitoring notariaat betreffende de Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2000-01, nr. 23706/43, 6, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.
- Verslag van een schriftelijk overleg over de gevolgen van de overgangsregeling tarieven notariaat ex art. 127, lid 4, Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2002-03, nr. 23706/50, 30, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.
- Verslag van een algemeen overleg van 18 juni 2003, inzake o.a. continuïteit en toegankelijkheid notariële dienstverlening, Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2002-03, nr. 23706/54, 10, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.
- Verslag van een schriftelijk overleg betreffende de wettelijke regeling van het notarisambt, mede ter vervanging van de Wet van 9 juli 1842, Stb. 20, op het Notarisambt en de Wet van 31 maart 1847, Stb. 12, houdende vaststelling van het tarief betreffende het honorarium der notarissen en verschotten (Wet op het notarisambt), *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2008-09, nr. 23706/70, 12, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

5.1.2 Rechtsleer

5.1.2.1 Boeken

- VAN MOURIK, M.J.A., *Recht, Rechtvaardigheid en Ethiek: in het bijzonder in de notariële praktijk*, Deventer, Kluwer, 2008, 65p.

5.1.2.2 Reeksen

- BAARSMA, B., “Kroonverjaardag marktwerking in het notariaat: Tijd voor een feestje?” in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 21-42.
- DE VRIES, A., “Bewustwording” in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 81-84.
- PLAGGEMARS, A.D., “De Notariswet van 1999: tien jaar zoeken naar balans tussen markt en publieke zaak” in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 43-58.
- VAN HEESEN-LACLÉ, Z.D., “Balansverschuiving” in *Notabelen vernieuwen: gevolgen van de marktwerking in het notariaat*, Deventer, Kluwer, 2007, 314p.
- VAN OERS, M., “Marktwerking in het notariaat: een hele onderneming” in *Marktwerking in het notariaat; droom of nachtmerrie?*, Deventer, Kluwer, 2010, 73-80.
- VERSTAPPEN, L.C.A., “Notariaat in de steigers” in *Notariaat in de steigers*, Deventer, Kluwer, 2006, 7-16.

5.1.2.3 Tijdschriften

- HULS, N.J.H. en LACLÉ, Z.D., “Het Notariaat: Latijns, Angelsaksisch of provinciaals?”, *NJB* 2002, afl. 29, 1408-1413.

- LUIJTEN, E.A.A., “The lady is not for burning?”, *WPNR* 2004, 730-733.
- PRINS, C., “De Europese notaris”, *NJB* 2012, afl. 9, 581.
- STOLLENWERCK, A.H.N., “Marktwerking in het notariaat, droom of nachtmerrie?”, *WPNR* 2009, 840-842.
- VAN EE, J.W., “Volledige dienstverlening?”, *WPNR* 2004, 734-737.
- VAN HOEFLAKEN, W., “Brainstorm over verdienmodellen: Twitter-notaris of troubleshoot-notaris?”, *Notariaat Magazine* 2011, afl. 3, 14-15.
- VAN MOURIK, M.J.A., “De notariële tarieven en de notariële spagaat”, *WPNR* 2004, 725-729.
- X, “Notariaat in zwaar weer”, *NJB* 2011, afl. 28, 1932.

5.1.2.4 Rapporten

- BAARSMA, B. en JANSSEN, K., “Een blik op de toekomst van het notariaat na tien jaar marktwerking”, *SEO Economisch Onderzoek* 2009, 8, www.seo.nl.
- DIEPHUIS, B.J., ESHUIS, R.J.J. en DE HEER-DE LANGE, N.E., “Rechtspleging Civiel en Bestuur”, *Raad voor de rechtspraak, WODC en CBS* 2008, Meppel, Boom Juridische uitgevers, 265, www.cbs.nl.
- DIEPHUIS, B.J., ESHUIS, R.J.J. en DE HEER-DE LANGE, N.E., “Rechtspleging Civiel en Bestuur”, *Raad voor de rechtspraak, WODC en CBS* 2010, Meppel, Boom Juridische uitgevers, 274, <http://wodc.nl>.
- HAMMERSTEIN, A., “Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt: Het beste van twee werelden” 2004, bijlage bij Brief van de Minister van Justitie ter aanbieding van het rapport van de commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2005-06, nr. 23706/62, 153, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.
- KOK, G.C., VAN DE BUNT, H.G. en VAN SINDEREN, J., “Eindrapport Commissie Monitoring Notariaat” 1999-2003, bijlage bij Brief van de minister over het stapsgewijs vrijlaten van de notaristarieven, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2002-03, nr. 23706/47, 28, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.
- KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE, “Eenheid in verscheidenheid”, *Jaarverslag* 2009-2010, 65.
- LACLÉ, Z.D. en TER VOERT, M.J., “Tweede Trendrapportage notariaat: toegankelijkheid, continuïteit, kwaliteit en integriteit van het notariaat” 2006, bijlage bij Brief staatssecretaris ter aanbieding Trendrapportage notariaat 2006 van het WODC, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2007-08, nr. 23706/69, 106, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.
- PLAGGEMARS, A.D., “Is de notaris de markt meester?”, *Proefschrift ter verkrijging van het doctoraat in de Rechtsgeleerdheid aan de Rijksuniversiteit Groningen*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2011, 466.
- TER VOERT, M.J. en VAN EWIJK, M., “Eerste trendrapportage notariaat: toegankelijkheid, continuïteit, kwaliteit en integriteit van het notariaat” 2004, bijlage bij Brief minister inzake aanbieding van de ‘Eerste trendrapportage notariaat’, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2004-05, nr. 23706/60, 92, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

- TER VOERT, M.J., ZWENK, F. en BEENAKKERS, E.M.TH., “Kwaliteit in zware tijd: Marktwerking, vraaguitval en notariële dienstverlening” 2011, bijlage bij Brief van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2010-11, nr. 23706/71, 106, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.
- VOGELS, R.J.M., “Rapport EIM: Prijsconcurrentie in het notariaat” als tweede bijlage bij A. HAMMERSTEIN, “Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt: Het beste van twee werelden”, bijlage bij Brief van de Minister van Justitie ter aanbieding van het rapport van de commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, *Parl.St.* Tweede Kamer der Staten-Generaal 2005-06, nr. 23706/62, 81-113, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.
- VOGELS, R.J.M. en VAN DER ZEIJDEN, P.T., “Rapport EIM: Prijsconcurrentie in het notariaat”, *Onderzoek voor Bedrijf & Beleid* 2010, 56, <http://wodc.nl>.

5.1.3 Varia

5.1.3.1 Onlinebronnen

- VAN WEEGHEL, R., “Het notariaat moet zich strategisch differentiëren” 2011, www.youtube.com/watch?gl=BE&v=A9D9 IX9Mfo.

5.1.3.2 Krantenartikels

- DE BRUIJN, F., “Notarissen willen minder overheid”, *BNR Nieuwsradio* 2012, www.bnr.nl.
- HOF, Y., “Notarissen in opstand tegen eigen vereniging”, *De Volkskrant* 2009, www.volkskrant.nl.
- KOOPS, N., “Gooi de tarieven weer omhoog”, *NRC Handelsblad* 2009, <http://vorige.nrc.nl>.
- PIERSMA, J., “Notarisbond krijgt nieuw bestuur”, *Financieel Dagblad* 2012, <http://fd.nl>.
- RENGERS, M., “Notarissen maken elkaar het leven zuur”, *De Volkskrant* 2005, www.volkskrant.nl.
- VAN MOURIK, M., “Marktwerking maakt de notaris onbetrouwbaar”, *De Volkskrant* 2009, www.volkskrant.nl.
- X., “Notarissen willen minimumtarief invoeren”, *NRC Handelsblad* 2009, <http://vorige.nrc.nl>.
- X., “Notarissen verzetten zich tegen prijsvechters”, *NRC Handelsblad* 2009, <http://vorige.nrc.nl>.
- X., “Notarissen kraaien oproer”, *Mr. Magazine voor juristen* 2009, www.mr-online.nl.
- X., “Italië zet omstreden liberaliseringsplan door”, *De Volkskrant* 2012, www.volkskrant.nl.
- X., “Unicum: bestuur KNB weggestuurd”, *Novocatie* 2012, www.novocatie.nl.

5.2 België

5.2.1 Wetgeving

- Wet 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt, *BS* 1 oktober 1999, 37.132.
- Wet 4 mei 1999 tot aanvulling van de wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt, met de artikelen 38§5, 76, 10, 78 tot 85 en 95 tot 112, *BS* 1 oktober 1999, 37.156.

5.2.2 Rechtsleer

5.2.2.1 Boeken

- DECKERS, E., *Het notariaat: de veerkracht van justitie*, Gent, Mys & Breesch uitgevers, 1997, 103 p.

5.2.2.2 Verzamelwerken – Reeksen

- DEMBLON, J., « Les Honoraires » in *Tome XI-Droit Notarial, Livre VIII*, 572p.
- LESSELIERS, L., “Het notariaat in een ultra geliberaliseerde wereld: een worst case scenario” in S. WATILLON (ed.), *Tussen vrijheid en regelgeving: de uitdaging voor een notaris*, Brussel, Larcier, 2011, 29-61.

5.2.2.3 Tijdschriften

- CAPPON, C.M., “Het Latijnse notariaat in Nederland: reden tot wanhoop? Een actuele crisis in historisch perspectief”, *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 5-6, 137-146.
- DE WULF, C., “Over de nieuwe notariswetten in België en in Nederland”, *TPR* 2001, afl. 2, 497-582.
- DE WULF, C., “De nieuwe notariswetten 1999 in Nederland en België – een moeilijke start?”, *TPR* 2004, afl. 1, 243-261.
- LUIJTEN, E., “De nieuwe Notariswet in Nederland: een opzienbarend stuk”, *TPR* 1998, 1333-1367.
- POLAK, J.M., “Eerste ervaringen met de Nederlandse Wet op het notarisambt van 1999”, *TPR* 2004, afl. 1, 501-519.
- TEST-AANKOOP, “Advocaten en notarissen, bent u er tevreden over?”, *Budget & Recht* 2011, afl. 219, 29-33.

5.2.3 Varia

- Interview Vincent Lesseliers, notaris te Beveren (zes februari 2012).