

OPEN BRIEF AAN HET BESTUUR VAN DE KNB

Nijmegen, 1 oktober 2009

Betreft: onhoudbare toestand van het Nederlandse Notariaat

Geacht bestuur,

Op 9 oktober a.s. houdt de KNB haar jaarvergadering. Onderdeel van de agenda van die jaarvergadering is ondermeer de rede van de Voorzitter. Zij zal in die rede ongetwijfeld aandacht besteden aan de penibele toestand waarin het notariaat in Nederland thans verkeert, de aanwezigen moet inspreken en goede adviezen meegeven.

Naar ondergetekenden menen is die toestand inmiddels echter zodanig ernstig dat het noodzakelijk is dat de leden van de KNB daarover zo spoedig mogelijk plenair vergaderen. Wij verzoeken het bestuur dan ook zeer dringend om op deze vergadering de leden ruim de gelegenheid te bieden om daarover plenair met elkaar van gedachten te wisselen, door bijvoorbeeld eerder te beginnen met de vergadering dan wel programmaonderdelen in te korten dan wel te laten vervallen, en de vrijkomende tijd (en wat extra tijd) te benutten voor de door ons gevraagde discussie. Naar wij menen is dat in het belang van het notariaat als geheel en kan niet worden gewacht op de uitkomst van de door de KNB geplande toekomstdiscussie in de regio's, waarvan de eerste resultaten pas in de loop van 2010 te verwachten zijn. Wij mogen deze gelegenheid niet voorbij laten gaan.

Wij beargumenteren ons verzoek als volgt:

1. Gebleken is dat er notarissen zijn die in de onroerend goed praktijk de rug niet recht hebben kunnen houden, met ontzettingen en schorsingen als gevolg.
2. Gebleken is dat er notarissen zijn die, om welke reden dan ook, niet met hun vingers van de derdengelden af zijn gebleven. Inmiddels is ten minste één ontzetting uitgesproken met als reden een tekort op de bewaring. Naar verwachting zullen op korte termijn nog meer ontzettingen volgen.
3. Blijkens de concept-notulen van de ledenraad van 17 juni 2009 hadden in juni 2009 maar liefst 16 notariskantoren nog niet de cijfers over het eerste kwartaal bij het BFT ingediend. Dat geeft zeer te denken: zij hebben de financiën niet op orde en hebben dus iets te verbergen. Zijn er nog meer lijken in de kast? Hoeveel notarissen zijn gefailleerd nadat de notaris op eigen verzoek eervol ontslag werd verleend?
4. Als bijlage bij deze brief treft u aan een overzicht van de halfjaarcijfers van circa 200

kantoren, opgesteld door 2 branche-accountants. Aan deze kantoren zijn in totaal circa 310 notarissen verbonden. Feitelijk hebben deze cijfers dus betrekking op bijna 1/4e deel van het totale aantal kantoren; het beeld mag dus representatief worden geacht. De ontwikkeling van de resultaten mag desastreus worden genoemd: een winstdaling van maar liefst 70%, nog vóór bepaling van een redelijke arbeidsbeloning voor de notaris, wat die dan ook moge zijn....

Het gehele notariaat zou op basis van deze cijfers onder oplettend of verscherpt toezicht van het BFT moeten worden gesteld. Een belangrijk criterium daarvoor is immers een scherpe daling van de winst. Wij zijn benieuwd of het BFT zijn criteria handhaaft of versoepelt. Inmiddels lezen wij in de september-Nieuwsbrief dat er 163 kantoren onder bijzonder toezicht staan; maar liefst 20% van alle kantoren dus.

5. Dit alles zal, als er niet wordt ingegrepen, leiden tot een koude sanering van een belangrijk deel van de notariskantoren, met alle gevolgen van dien voor de consument, maar niet in de laatste plaats ook voor de maatschappelijke positie van en het vertrouwen in het notariaat. Reeds nu merken wij dat geadviseerd wordt om bij de notaris een bankgarantie te deponeren in plaats van een waarborgsom te storten.
6. Uit de laatste factsheet van de KNB blijkt dat thans gemiddeld 1 kandidaat-notaris per dag het vak verlaat. De redenen voor deze uitstroom liggen voor het oprapen. Het vak is niet aantrekkelijk want de lonen liggen te laag voor de inspanningen die worden verlangd en verantwoordelijkheden die moeten worden gedragen. Het toekomstperspectief is bovendien weinig aantrekkelijk.
7. Banken blijken niet (meer) bereid om notarissen te financieren, zo is ons gebleken uit mededelingen van onder meer medewerkers van de Rabobank naar aanleiding van aan hen verstrekte instructies.
8. Vóór 1999, dus vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Notariswet met vrije toetreding tot het ambt en vrije tarieven is de politiek gewaarschuwd voor de gevolgen daarvan. Als voorbeeld werd Canada genoemd. Ook daar werden de tarieven en de toetreding tot het ambt vrijgelaten. Later is dit teruggedraaid omdat het niet bleek te werken. Ook in Nederland zijn in eerste instantie de tarieven naar beneden gegaan. Op korte termijn heeft dit de notariële consument voordeel opgeleverd. Nu hebben we de verminderde dienstverlening en faillissementen van notarissen. Op langere termijn heel slecht voor de consument.

Hoe lang wil de Nederlandse politiek doorgaan met deze vrije marktwerking?

En, als notariskantoren omvallen, gaat de Staat dan ook steun geven aan particulieren die hun geld kwijt zijn dat, zo dachten zij, na de verkoop van hun huis veilig bij de notaris stond?

De notaris heeft een ambt en oefent een deel van de staatstaak uit. Velen denken hem een informele plaats binnen de rechterlijke macht toe. Van die notaris wordt het onmogelijke verwacht; het uitvoeren van door de overheid opgelegde (controle-)taken, het daartoe in stand houden van een kantoororganisatie, het handhaven van de kwaliteit, het voldoen aan een zeer uitgebreide en gedetailleerde regelgeving, dit alles echter zonder dat hij van overheidswege ondersteund wordt bij het handhaven van een redelijk tarief dat hem/haar in staat stelt om redelijkerwijs aan al die verplichtingen te kunnen voldoen. Integendeel, thans blijkt immers dat de markt(werking) er toe leidt dat de prijs per akte, terwijl tegelijkertijd het volume van de markt sterk is afgenomen, nog steeds daalt, en wel tot een niveau waarbij kantoren zich gaan beraden over de vraag of het uit bedrijfseconomisch oogpunt nog wel verantwoord is om de dienst aan te (blijven) bieden. Bij de kwaliteit van de dienstverlening, die onvermijdelijk samenhangt met de tijd die besteed wordt, kunnen inmiddels dan ook vraagtekens gesteld worden. Tijd kost immers

geld. Dit alles heeft inmiddels geleid tot een ernstige verschraving van het notariële aanbod.

Naar wij menen heeft de KNB te lang volgehouden dat het allemaal wel meevalt. Te lang is een en ander bedekt met de mantel der liefde; het is nu tijd dat de kat de bel aangebonden wordt. Wij menen dat de KNB, wier taak ex artikel 61 van de WNA omvat "*de bevordering van een goede beroepsuitoefening door de leden en van hun vakbekwaamheid*", maar ook: "*de zorg voor de eer en het aanzien van het notarisambt*", zich haar taak in ruime zin moet gaan aantrekken.

Tegen notarissen met een tekort op de derdengeldrekening moet keihard worden opgetreden evenals tegen notarissen die in juni 2009 niet in staat zijn gebleken om globale cijfers over het eerste kwartaal 2009 aan te leveren.

Daarnaast zal de KNB de politiek (Ministerie van Justitie en de Tweede Kamer) moeten overtuigen van de noodzaak om op zeer korte termijn, in ieder geval voor de particuliere onroerend goed praktijk, te komen tot minimum-tarieven voor de door de KNB, in het kader van de bewaking van de kwaliteit van de notariële dienstverlening, verplicht voor te schrijven (minimale) werkzaamheden; die lijsten zijn er immers al. Wat ligt meer voor de hand dan om voor verplichte werkzaamheden ook een verplicht (minimum-)tarief voor te schrijven? Dit kost de Staat niets en de notariële consument heeft geen belang bij faillerende notaris Kantoren. Die tariefmaatregel dient er toe te voorkomen dat de notarissen blijven doorgaan met het elkaar op prijs kapot te concurreren, met desastreuze gevolgen voor het notariaat zoals wij dat nu kennen en waarvan de Nederlandse overheid keer op keer heeft aangegeven het in de huidige vorm te willen behouden. Dan nog blijft uiteraard dat het notariaat te lijden heeft van de crisis als gevolg van een zeer aanzienlijke daling van het aantal transacties; dat is dan echter het ondernemersrisico, waarvan gevraagd mag worden dat de notaris dat als ondernemer zelf draagt.

Voor het vaststellen van die minimum-tarieven bestaat een wettelijke basis in artikel 54 van de WNA. Bij gebruik van die mogelijkheid heeft de NMA, voor zover wij weten, geen positie. De Staatssecretaris van Justitie heeft laten weten pas te willen overgaan tot het instellen van een tariefmaatregel "*als de rechtsstatelijke positie van de notaris in het geding zou zijn*". Naar wij menen is dat moment nu aangebroken en zal de KNB, als de Staatssecretaris in die houding volhardt, van de Tweede Kamer moeten eisen dat zij de Staatssecretaris dwingt tot het uitvoeren van die maatregel. Het door de Staatssecretaris gehanteerde criterium is overigens onjuist. Artikel 54 WNA spreekt over: "*voor zover zulks kennelijk noodzakelijk is om de continuïteit van een toegankelijke notariële dienstverlening te waarborgen*". Naar wij menen is die continuïteit thans in groot gevaar. Het is te gemakkelijk om te stellen dat de vraag om minimumtarieven politiek een gepasseerd station is; dat moet de politiek dan nu maar uitdrukkelijk uitspreken. Als dat zou gebeuren, dan hebben wij en (het bestuur van) de KNB elkaar tenminste niets te verwijten.

We hebben dan, anders dan bij de bankencrisis, in ieder geval niet stilgezeten en viool gespeeld terwijl het notariële schip zonk.

Het is overigens maar zeer de vraag of de politiek negatief zal reageren: door de heer De Wit, (lid van de Tweede Kamerfractie van de SP) alsook door de heer Tjeenk Willink (vice-voorzitter van de Raad van State), is recentelijk te kennen gegeven dat vaste tarieven onvermijdelijk zijn respectievelijk dat de marktwerking in het notariaat als te ver doorgesloten moet worden beschouwd. Ook minister Donner heeft te kennen gegeven niet gelukkig te zijn met de huidige situatie.

Tevens pleiten wij, mede ter waarborging van de kwaliteit, voor een effectief toezicht op het notariaat, effectiever in ieder geval dan thans het geval is.

Met dit alles streven wij naar het behoud van de basiswaarden van het Nederlandse notariaat, te weten onafhankelijkheid, onpartijdigheid, deskundigheid, integriteit, het hebben van een sociaal gezicht, het werken tegen een goede prijs/kwaliteitverhouding, en niet in de laatste plaats het handhaven van het vertrouwen in het via de notaris lopende geldverkeer.

Wij sluiten af met de constatering dat:

- de marktwerking met de huidige tariefstructuur te ver is doorgeschoten en heeft geleid tot uiterst onwenselijke effecten, zoals hiervoor in deze brief omschreven;
 - de kwaliteit van de notariële dienstverlening in gevaar is gekomen;
 - het notariaat niet langer in staat is diens sociale functie te handhaven;
- en concluderen daaruit dat in ieder geval het verplicht stellen van de hierboven genoemde minimale werkzaamheden voor de particuliere onroerendgoed-praktijk, gekoppeld aan de invoering van de daarbij behorende minimum-tarieven, noodzakelijk is opdat de notarissen (weer) op kwaliteit in plaats van enkel op prijs kunnen concurreren.

Wij gaan er van uit dat u de leden van de KNB de gevraagde gelegenheid voor discussie naar aanleiding van deze brief zult geven. Wij stellen het op prijs als wij uw reactie op dit verzoek uiterlijk a.s. maandag 5 oktober vóór 12.00 uur mogen vernemen.

Voor de goede orde laten wij u nog weten dat wij deze brief uiterlijk morgen via een verzamelmail-bestand zullen verzenden aan alle notariskantoren, met het verzoek om te laten weten of zij de strekking van deze brief onderschrijven. Van de reacties zullen wij u vóór de vergadering nog op de hoogte brengen.

Daarnaast zijn wij voornemens de vergadering zich uit te laten spreken over een motie die de strekking van deze brief weergeeft. Het ontwerp daarvan zenden wij u zeer binnenkort.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

B. van der Deijl

H. Oosterdijk

R.K.P.J. van Gerven

M.J.J. de Wit

De ondergetekende Van der Deijl heeft getekend voor zich en als voorzitter van Netwerk notarissen.

De ondergetekende Van Gerven heeft getekend mede namens de notarissen verbonden aan Hoge van Gerven Notarissen te Nijmegen en mede namens het bestuur van Formaat notarissen.

De ondergetekenden Oosterdijk en De Wit hebben getekend mede namens het bestuur en de leden van de vereniging De Nieuwe Stempel en namens de notarissen verbonden aan de hierna genoemde notariskantoren:

- Adema Gast Wierda Notarissen te Leeuwarden
- Hekkelman Notarissen te Arnhem en Nijmegen
- Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht
- Kooijman Lambert Notarissen te Rotterdam en Vlaardingen
- De Kort Van der Kolk Van Tuijl Notarissen te Tilburg
- Linders Wijnands Olde Wolbers Notarissen te Breda
- Lubbers en Dijk Notarissen te Amsterdam
- Pigmans Ras Janssen Notarissen te Eindhoven
- Van Putten Van Apeldoorn Notarissen te Ede, Bennekom, Lunteren en Wageningen
- Veldhuizen Beens Van de Castel Notarissen te Amersfoort, Barneveld, Nijkerk en Utrecht

De inhoud en strekking van deze brief wordt ondersteund door de volgende (oud)hoogleraren notarieel recht:

Prof. Mr W.D. Kolkman
Prof. Mr. M.J.A. van Mourik
Prof. Mr. J.S.L.A.W.B. Roes
Prof. Mr. F.W.J.M. Schols
Prof. Dr. J.P.M. Stubbé
Prof. Mr. L.C.A. Verstappen
Prof. Mr. B.C.M. Waaijer

alsmede door de branche-accountant Signetur.