



## Laat de notaris werken voor zijn geld!

**Auteur(s):**

Ruyter van Steveninck, M.A. de

**Verschenen in:**

ESB, 83e jaargang, nr. 4160, pagina 529, 3 juli 1998

**Rubriek:**

Van de redactie

**Trefwoord(en):**

marktwerving, regulering

**Nederland is een merkwaardig land. Als topmanagers rijk dreigen te worden wanneer het met hun eigen bedrijf goed gaat, zodat hun aandelenopties in waarde toenemen, staat iedereen op zijn achterste benen. Toch zit hier een doordachte economische redenering achter. Opties vormen immers een prikkel voor managers om hun bedrijf goed te leiden.**

Maar als notarissen slapende rijk worden doordat het op andere markten (met name die voor onroerend goed) beter gaat, hoor je niemand. Terwijl het Nederlandse notariaat spot met elke economische wetmatigheid, met uitzondering misschien van die van 'rent-seeking'.

De huidige organisatie van de bedrijfstak heeft geleid tot zowel aanzienlijke monopoliewinsten als tot inefficiënties op ondernemingsniveau <sup>1</sup>. Oorzaak hiervan is de combinatie van het feit dat de notarissen zelf hun prijzen mogen vaststellen, de beperkte toetreding van nieuwe notarissen, en verplichtingen bij de consument; iedereen die een huis (ver)koopt moet een notaris inschakelen.

Het leeuwendeel van de winst komt voort uit de onroerend-goed praktijk. Het tarief hier is een percentage van de huizenprijs. En de huizenprijzen stegen de laatste jaren fors, zonder dat de kosten van het opmaken van een verkoopakte gelijke tred hielden. Volgens een onderzoek van KPMG wordt in de gehele bedrijfs-tak een winst gemaakt van f 300 mln tot f 400 mln (op een omzet van f 1.000 mln), nog exclusief een norminkomen van f 190.000 per notaris <sup>2</sup>.

Gevolg is dat inefficiëntie gepaard gaat met on-rechtvaardigheid. Inefficiëntie omdat consumenten te veel betalen voor huizenoverdracht, en omdat notariskantoren te weinig prikkels hebben om hun kosten te beheersen. En onrechtvaardigheid omdat notarissen hoge inkomens verdienen, zonder dat ze daar hard voor hoeven werken, grote risico's hoeven te nemen, of over zeldzame bekwaamheden beschikken.

Volgens de Koninklijke Notariële Broederschap vereisen de akten die de notaris opmaakt specialistische kennis, terwijl zijn onafhankelijke vertrouwensrol door onpartijdigheid gegarandeerd moet worden. Verder zou de winst op de onroerend-goed praktijk nodig zijn om verliezen op de familiepraktijk te compenseren.

Objectieve beschouwing van deze argumenten laat maar één conclusie toe: flauwekul. Vrijwel alle taken van de notaris kunnen worden overgenomen door veel goedkopere instanties als het kadaster (is de verkoper werkelijk de eigenaar?) of de gemeente (hoe zit het met het bestemmingsplan?). De meeste koopcontracten kunnen worden afgehandeld op basis van een standaardcontract, zonder dat daar enige specialistische kennis voor nodig is. In de praktijk gebeurt dit volgens de Vereniging Eigen Huis nu al in zo'n 80% van de gevallen.

Er wordt bovendien geen enkel publiek belang gediend met de kruissubsidiëring van onroerend-goed naar familiepraktijk. Als de familiepraktijk verliesgevend is, moeten dáár de tarieven stijgen; het is niet nodig dat huizenkopers hier voor opdraaien. Het scheiden van de verschillende notaristaken opent wellicht ook mogelijkheden tot specialisatie per kantoor, en daardoor tot hogere productiviteit.

Hoe heeft de huidige onredelijk situatie kunnen ontstaan? Wie de discussie gevolgd heeft, weet dat zij vooral door juristen gevoerd is <sup>3</sup>, en probeer een jurist maar eens het belang van meer marktwerking uit te leggen. Als hij het al zou begrijpen, zou hij het niet laten merken uit vrees voor zijn toekomst. Immers, hoe sterker de mate van regulering en hoe ondoorzichtiger de wetten, des te meer juristen er nodig zijn om ze uit te leggen, een probleem dat ook steeds belangrijker wordt in de belastingwetgeving.

De zeer professionele lobby van de Broederschap heeft ongetwijfeld ook een grote rol gespeeld. Maar waarschijnlijk het belangrijkste is dat de Tweede Kamer zich gedurende lange tijd zand in de ogen heeft laten strooien, en hierdoor tekort is geschoten in haar voornaamste taak: het dienen van het algemeen belang. Soms vallen deze verklaringen samen. Of zou het toeval zijn dat veel Kamerleden een 'juridische afwijking' hebben? Een cursus welvaartstheorie voor parlementariërs zou wonderen kunnen verrichten.

Aan deregulering kleven overigens ook bezwaren, zoals een grotere kans op slecht werk, fraude, oplichting, en ongelijke behandeling van grote en kleine klanten. Dat zou pleiten voor juist meer regulering dan nu <sup>4</sup>.

Dit jaar is dan eindelijk actie ondernomen. Binnen drie jaar zullen de tarieven worden vrijgelaten, en de vestiging van nieuwe notarissen vergemakkelijkt. De verleiding is groot om te vragen: waarom pas over drie jaar, en niet nu meteen? Maar misschien moeten we maar

1 Zie bijvoorbeeld H. de Groot, A.A.M. de Kemp, en M.G. Lijesen, Kosten van de notaris, *ESB*, 6 april 1994, blz. 322-325.

2 *NRC Handelsblad*, 9 april 1998.

3 Economen hebben zich in het debat nauwelijks laten horen, met uitzondering van Rick van der Ploeg. Zie zijn *Een schaap in wolfskleren - Opstellen over politiek en economie*, Prometheus, 1997, blz. 53-56.

4 Zie bijvoorbeeld F. van Waarden, [Het notariaat tussen markt en staat?](#), *ESB*, 14 augustus 1998, blz. 614-615.