



Dolf Plaggemars (70) promoveerde in juni op een omvangrijk onderzoek 'Is de notaris de markt meester?'. Daarin pleit Plaggemars, voorheen notaris, voorzitter van de KNB, bestuurslid van BFT en raadsheer-plaatsvervanger in het hof, voor minimumtarieven in het consumentenvastgoed. Overigens is hij wel voor verdere liberalisering binnen het notariaat.

TEKST Henriette van Wermeskerken | FOTO'S Truus van Gog

De kwaliteit gaat niet per definitie omhoog als de tarieven omlaag gaan. Dat is een achterhaald idee waar we eindelijk eens vanaf moeten', zegt Plaggemars. 'Het grootste deel van ons werk als notaris is niet transparant voor de cliënt. Neem een hypotheek- en transportakte: van de pakweg veertien uur werk is één uur transparant voor de cliënt, hooguit. Wanneer je een product waarvan de kwaliteit niet transparant is, koppelt aan een zeer transparante prijsontwikkeling, dan gaat het fout. Daar zijn alle economen het over eens. Aangezien dat gebrek aan transparantie structureel is, en dat zeg ik op basis van mijn jarenlange ervaring, zul je iets aan de tarieven moeten doen.'

Vrije tarieven leiden tot steeds lagere prijzen en daarvan gaat een verkeerde impuls uit. 'Bij zaken die het algemeen belang raken moet je dan ingrijpen', betoogt Plaggemars. 'Dat is het geval bij het consumentenvastgoed, omdat je het risico loopt dat bijzondere bedingen niet goed gecontroleerd worden en dat het Kadaster fouten gaat bevatten. Vandaar dat ik zeg: voer daar minimumtarieven in. Dat komt de kwaliteit ten goede en het is nodig voor de rechtszekerheid.'

Plaggemars staat een tweesporenbeleid voor: enerzijds een traject om de kwaliteit op peil te houden, en anderzijds minimumtarieven.

DROGE OGEN

In zijn proefschrift heeft Plaggemars de ontwikkelingen in het notariaat op een rij gezet in de vorm van een drieluik. De nadruk ligt daarbij op de ontwikkelingen na 1 oktober 1999, de datum waarop de nieuwe notariswet van kracht werd. De auteur zet vraagtekens bij sommige van die ontwikkelingen en doet voorstellen ter verbetering, waarvan sommige marktbevorderend en andere marktbeperkend zijn. Daarbij komen vragen aan de orde als: Is inschakeling van de notaris noodzakelijk of kan rechtszekerheid ook anders geborgd worden? Hoe verhoudt het mededingingsrecht zich met de positie en de rol van de notaris? Hoe is het gegaan met de bevordering van de marktwerking van het notariaat in diverse EU-lidstaten? Hoe zien de regelingen in andere EU-lidstaten met een *civil law*-systeem eruit? Nu Plaggemars pleit voor minimumtarieven zijn de Richtlijnen consumentenvastgoed die de ledenraad in juni vaststelde koren op zijn molen. 'Zo'n lijst maakt inzichtelijk wat de notaris doet. Wat mij betreft worden hier ook minimumtarieven aan gekoppeld.'

Oud-voorzitter KNB Dolf Plaggemars gepromoveerd

Marktwerking is geen doel op zich; rechtszekerheid wél

De KNB kan tarifiering toepassen, maar Plaggemars geeft er de voorkeur aan dat de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie gebruikmaakt van zijn wettelijke bevoegdheid. Een tariefsmaatregel is mogelijk als de continuïteit van een goede beroepsuitoefening in gevaar komt. Volgens Plaggemars is dat aan de orde. 'Volgens het vrije-markt-evangelie, zoals ik dat noem, geldt nog steeds: geef de tarieven vrij, dan gaat de prijs omlaag en de kwaliteit omhoog. Opvolgende kabinetten hebben dat verkondigd, maar aangetoond is het nooit. Je kunt het eigenlijk niet meer met droge ogen vertellen. Marktwerking is een middel, geen doel.'

De Commissie Evaluatie WNa (Hammerstein) signaleerde in 2005 al dat als alleen de hoogte van het tarief de keuze van de consument bepaalde, het gevaar ontstond dat de kwaliteit van de dienstverlening op een onaanvaardbaar laag niveau zou komen, zo schrijft Plaggemars.

VRIJE VESTIGING

Behalve de minimumtarieven in het consumentenvastgoed is Plaggemars voorstander van verdere liberalisering van het notariaat. Zo is hij niet ontevreden met de uitspraak van het Europese Hof van Justitie van 24 mei waarin bepaald werd dat de notaris geen openbaar gezag heeft en nationaliteit van een land dus niet als eis voor vestiging kan worden gesteld. 'In mijn proefschrift betoog ik dat de notaris *wel* overheidsgezag heeft, hetgeen ook de heersende mening is in de eenentwintig EU-landen met een Latijns notariaat. Het Europees parlement en drie opeenvolgende advocaten-generaal bij het Europese hof zijn ook die mening toegeedaan. De vrije vestiging vind ik zeker voor een open economie zoals in Nederland niet verkeerd, zij het dat ik mij niet kan vinden in de argumenten van het hof.' De lidstaten zullen hun wetgeving met de uitspraak in overeenstemming moeten brengen. Bij de Nederlandse Eerste Kamer lag al een wetsontwerp om vrije vestiging mogelijk te maken. Plaggemars verwacht dat dit nu snel aangenomen zal worden. Onderdeel van de uitspraak van het hof is dat een land eisen mag stellen om te zorgen dat de kwaliteit van de beroepsuitoefening blijft bestaan.

De handelseditie van het proefschrift is leverbaar via www.bju.nl/juridisch/catalogus/is-de-notaris-de-markt-meester-1#, en via de (vak)boekhandel. (isbn 978-90-8974-536-1 | 75 euro)

De lidstaten hebben daarin een grote mate van vrijheid. Voorbeelden: benoemingseisen, voorschriften over de tarifiering en over de onafhankelijkheid. Wil een EU-onderdaan notaris worden in een ander dan zijn eigen land, dan zal hij aan de vestigingseisen in dat land moeten voldoen. 'Voor Nederland ligt die lat hoger dan in de omliggende landen, met de lange stage en de beroepsopleiding. In de tijd die dat kost zou iemand genaturaliseerd kunnen worden. Ik voorzie dan ook geen problemen.'

De uitspraak van het hof raakt ook het leerstuk van het mededingingsrecht. 'Er zijn drie arresten van het Europese hof waarin werd bepaald dat als er sprake is van overheidsprerogatieven er dan bijgevolg geen onderneming is. De instellingen vallen dan dus niet onder de mededingingsbepalingen', vertelt Plaggemars. 'De Europese Commissie maakte zich zorgen dat voor het notariaat een mededingingsrechtelijke vrije ruimte zou kunnen ontstaan. Nu het hof heeft uitgesproken dat de notaris geen overheidsgezag heeft, lijkt dat inzake de overheidsprerogatieven ook ver weg. De Commissie kan er nu geruster op zijn dat de notaris wel onder het mededingingsrecht valt, en er dus onderling geen prijsafspraken mogen worden gemaakt.'

De KNB kan verordeningen vaststellen. Die regels hebben goedkeuring van het ministerie van Veiligheid en Justitie nodig. Is die eenmaal verkregen, dan zijn de verordeningen niet meer onderworpen aan toezicht door de mededingingsautoriteit, omdat zij door de goedkeuring het kenmerk van een overheidsregeling hebben gekregen, aldus Plaggemars.

BEROEPSREGELS

Daarmee komt Plaggemars op een aantal andere conclusies uit zijn onderzoek: de beroepsregels kunnen wat soepeler. De stage is te lang, zeker vergeleken met andere Europese landen. De 'twee uit drie jaar-regeling' maakt herintreding in het beroep onnodig moeilijk; een actualiteitenstudie zou ook kunnen volstaan. De eis om *full service* te bieden, is achterhaald. Meer vrijheid, minder eisen, behalve als de rechtszekerheid in het geding komt. Plaggemars: 'Laat de marktwerking niet prevaleren boven de rechtszekerheid. Het middel mag het doel niet vermorzelen.' ■





**“Ik heb de
kwaliteit van
mijn organisatie
onder controle.”**

www.quantaris.nl

Quantaris stelt de klant centraal

En dat is niet zomaar een loze kreet. We leggen continu ons oor te luister bij u; de notaris. In de huidige markt wil ieder notaris-kantoor zich immers onderscheiden en dat vraagt om ICT-oplossingen op maat.

Daarbij staat de optimalisatie van uw notariële bedrijfsvoering centraal. Uw input vertalen we naar een inzichtelijk en beheersbaar informatiesysteem. Overtuig uzelf en bezoek onze website www.quantaris.nl voor alle relevante informatie.

Postadres

Postbus 102
3430 AC Nieuwegein

Bezoekadres

Archimedesbaan 21
3439 ME Nieuwegein

T 030 - 600 58 00

E info@quantaris.nl


NOTARIËLE BEDRIJFSOPLOSSINGEN



►► **Reacties op het proefschrift:**

Namens staatssecretaris **Fred Teeven** reageert een woordvoerder als volgt:

‘De invoering van minimumtarieven in het notariaat, en dan in het bijzonder voor het particuliere vastgoed, is geen oplossing voor de problemen in het notariaat. De problemen in het notariaat hebben namelijk te maken met een gering aanbod van werk als gevolg van de economische crisis. Vooral de particuliere vastgoedmarkt kent daardoor een veel lager aantal verkopen en dus ook veel minder transportakten die door de notarissen moeten worden opgesteld. Een door de overheid opgelegde minimumprijs verandert daar niets aan. Het tweede argument tegen een minimumprijs is dat de overheid dan een kostprijs zou moeten bepalen voor de werkzaamheden van de notaris. Daarmee komt direct ook een discussie aan de orde welk inkomen voor een notaris passend is. Dit is immers een van de componenten van de kostprijsberekening waarop de minimumprijs is gebaseerd. Het is daarbij nog maar de vraag of door de invoering van minimumtarieven alle notarissen gebaat zijn. De invoering van minimumtarieven voor notariële dienstverlening is ook in politiek opzicht kwetsbaar. Ik wijs daarbij op de discussies over de hoogte van inkomens in de financiële sector en het openbaar bestuur.’

Over de kwaliteit van de dienstverlening zegt de woordvoerder namens Teeven: ‘Sinds het onderzoek uit 2005 van de commissie-Hammerstein is er recent herhaald onderzoek naar de kwaliteit van de dienstverlening gedaan door het EIM en het WODC. Daarbij is gebleken dat de vrije tarieven geen evident nadelige gevolgen hebben gehad voor het notariaat en de door notarissen geleverde dienstverlening.’

Meer vrijheid, minder eisen, behalve als de rechtszekerheid in het geding komt

Genoemd rapport is nog niet openbaar; naar verwachting zal het na het zomerreces worden gepubliceerd.

Prof. dr. Barbara Baarsma, directeur van SEO Economisch Onderzoek en bijzonder hoogleraar Marktwerking- en mededingingseconomie aan de UvA, laat weten nieuwsgierig te zijn naar de resultaten van het recente WODC-onderzoek. Over Plaggemars' voorstel minimumtarieven in te voeren, zegt zij: ‘De notarissen hebben tot nu toe onvoldoende geprobeerd hun product transparant te krijgen. Er is meer mogelijk dan het notariaat denkt. Ik zie geen branchebrede campagne en evenmin informerende publicaties van niche-spelers en andere aanbieders. Transparantie zit hem er onder meer in dat je uitlegt wat je gaat doen, wat dat gaat kosten en wat de eventueel bijkomende kosten zijn. Notarissen zijn volwassen ondernemers die kunnen kiezen hoe ze zich in de markt zetten: als garagebox-notaris of juist als aanbieder aan de bovenkant van een uitgebreide dienstverlening. Het lijkt er soms op dat notarissen zichzelf als het goed gaat als ondernemers zien en als het slecht gaat als ambtenaren en, zoals nu ook Plaggemars bepleit, dan bescherming zoeken bij de overheid.’

Joost Houdijk, advocaat bij AKD, gepromoveerd op ‘Publieke belangen in het mededingingsrecht’, kan zich vinden in hetgeen Plaggemars zegt naar aanleiding van de uitspraak van het Hof van Justitie van 24 mei. ‘De meeste mededingingsjuristen zijn er altijd wel van uitgegaan dat de notaris onder het mededingingsrecht valt en dus geen prijsafspraken mag maken. Iedereen zal zich nog de wens van de vereniging “De Nieuwe Stempel” herinneren om tot vaste basistarieven te komen, en de afwijzende reactie van de NMa daarop. Zowel het Europese vrij verkeersrecht als het Europese mededingingsrecht gaan ervan uit dat de notaris een ondernemer is, en niet een met openbaar gezag beklede functionaris. Een versoepeling van toetredings- en vestigingseisen past in de doelstellingen van het Europese recht: open grenzen, vrije toegang tot markten, onbelemmerde concurrentie. De vraag is wel of afdwaling daarvan via het Europese recht op dit moment mogelijk zou zijn. Zoals de heer Plaggemars terecht aangeeft, hebben lidstaten en nationale beroepsorganisaties de nodige vrijheid om zelf voorschriften op te stellen om de kwaliteit van de beroepsuitoefening te waarborgen. Maar versoepeling op eigen initiatief staat lidstaten/beroepsorganisaties zeker vrij.’ ■