



Fred Hammerstein

De nieuwe Wna

# Van advies naar wet

Het toezicht wordt anders, er kan een stille bewindvoerder worden aangewezen en het is mogelijk om de titel 'toegevoegd notaris' te krijgen. Dit zijn een paar hoogtepunten van de nieuwe Wet op het notarisambt die op 1 januari 2013 ingaat. Het notariaat heeft er lang op moeten wachten. De aanbevelingen werden namelijk al in 2005 gedaan door de commissie onder leiding van Fred Hammerstein. Nu, ruim zeven jaar later, wordt het advies van toen eindelijk verwerkt in de wet van nu.

TEKST Jessica Hendriks | FOTO'S Truus van Gog

**Z**even jaar is een lange tijd', zegt Fred Hammerstein, raadsheer in buitengewone dienst bij de Hoge Raad der Nederlanden en voorzitter van het Bureau Financieel Toezicht (BFT), als hij eraan terugdenkt. 'In die zeven jaar is er wel het een en ander veranderd in het notariaat, maar de aanbevelingen van toen zijn nog steeds nodig en de meeste worden nu eindelijk doorgevoerd.' Zo komt er per 1 januari een geschillencommissie die zaken tussen notarissen en consumenten behandelt, is het mogelijk notaris te worden zonder ondernemer te zijn en kan er een stille bewindvoerder worden aangewezen die een notariskantoor onder de loep neemt. Daarnaast komt er een register voor het notariaat, een Commissie toegang notariaat en veranderen de kwaliteitstoetsen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). De grootste verandering betreft het stelsel van toezicht en tucht.

## LANGETERMIJNDENKEN

Terug naar het begin. Het begon allemaal in 1999 met de wens van de wetgever om de concurrentie binnen het notariaat te willen bevorderen. Hiervoor werden drie maatregelen in de Wet op het notarisambt (Wna)

ingesteld, zoals het vrijgeven van de tarieven, liberalisering van het benoemings- en vestigingsbeleid en de afschaffing van het verbod op het verrichten van ambts-handelingen buiten het arrondissement van vestiging. Het doel: meer marktwerking, vrijere vestigingsmogelijkheden, aanvaardbare prijzen en de verbetering van kwaliteit, toegankelijkheid en dienstverlening. Een speciale commissie onder leiding van Hammerstein onderzocht in 2004 en 2005 die veranderingen. Hammerstein: 'We hebben veel aandacht besteed aan de analyse van de wezenskenmerken van het notariaat. Waarom is het notariaat belangrijk? Wat zijn de kernwaarden? En waar willen we naartoe? Er is niet gewerkt vanuit de noodzaak van een wetswijziging op zichzelf, maar vanuit de vraag: wat voor notariaat hebben we in Nederland nodig en wat is goed voor het vak? Kortom, we hebben aan langetermijndenken gedaan. En dat is veel breder dan alleen wetstechnisch kijken.'

## VASTE TARIEVEN

De commissie kwam in 2005 unaniem met een aantal conclusies en aanbevelingen: notarissen zijn efficiënter gaan werken, hebben meer oog gekregen voor innovatie en de klantvriendelijkheid is toegenomen. Maar de informerende rol dreigde door de toenmalige wijziging van de Wna in de knel te komen. Vooral binnen de beroepsgroep

## *‘Je kunt als notaris niet zeggen: ik doe het voor een lage prijs, dus ook minder integer’*

zelf waren er zorgen over de handhaving van de integriteit en de kwaliteit van de dienstverlening. Die leken te komen uit de hoge eisen die aan het ambt werden gesteld. Verder leidde liberalisering van de tarieven tot meer concurrentie tussen notarissen waardoor op veel plaatsen de onderlinge verhoudingen onder druk waren komen te staan. Volgens de commissie had het loslaten van de vaste tarieven de notaris in de onroerendgoedpraktijk kwetsbaarder gemaakt. Toch vond de commissie niet dat er weer vaste tarieven moesten komen. Door de marktwerking waren dienstverlening, toegankelijkheid, innovatie en prijsdifferentiatie verbeterd. ‘We zitten nu in de ergste economische crisis die ik ooit heb meegemaakt. Vaste tarieven zouden nu niet meer werk opleveren’, stelt Hammerstein. Toch wordt er vandaag de dag nog steeds over gesproken en door sommige vakgenoten nog steeds gehoopt op herinvoering van

vaste tarieven. Hammerstein snapt dit: ‘Het loslaten van de tarieven is te snel gegaan. Notarissen waren er niet op voorbereid en het heeft daardoor veel onzekerheid gebracht. Het heeft echter wel tot gevolg gehad dat notarissen veel meer als ondernemers zijn gaan denken. Maar het heeft ook tot concurrentie geleid.’ Hij vervolgt: ‘Notarissen moeten elkaar niet op prijs beconcurreren. De integriteit van de notaris mag niet afhangen van de prijs. Je kunt als notaris niet zeggen: ik doe het voor een lage prijs, dus ook minder integer.’



Robert Salomons

### **BETERE ROL**

Robert Salomons, in 2005 voorzitter van de KNB, was destijds blij met het rapport van de commissie. Volgens hem stond een groot deel van de beroepsgroep achter het advies. ‘De uitkomsten van het onderzoek hadden duidelijk een positieve invloed op de sfeer in het notariaat. Het gaf een hernieuwd elan aan de beroepsgroep. Men zag wel in dat praten over tarieven een onhaalbare zaak was én door de uitkomsten van dit onderzoek leek het weer de goede kant op te gaan.’ Het positieve gevoel kwam vooral doordat de commissie met een belangrijke aanbeveling kwam. Geen vaste tarieven meer, maar wel de mogelijkheid om als notaris eerder in het koopproces van onroerend goed betrokken te raken. Dit volgens het zogenoemde Amsterdamse model.

De gedachte was om de notaris al in de obligatoire fase, dus voordat de koopovereenkomst tot stand komt, bij een zaak te betrekken. De rol voor de notaris zou dan veel duidelijker en zichtbaarder worden en hij wordt minder afhankelijk van aanbieders. De makelaar heeft nu die leidende rol en dat zou, volgens Hammerstein, de notaris moeten zijn. Ondanks dat de wetgever bijna alle aanbevelingen van de commissie heeft overgenomen, is dit voorstel gesneuveld. Tot groot ongenoegen van Hammerstein. ‘Eigenlijk was dit voorstel van de commissie een voorwaarde voor het niet terugbrengen van die vaste tarieven. Ons standpunt was: je moet die tarieven zo laten, maar dan wel de notaris een betere rol geven. Ik ben daar nog steeds van overtuigd, maar helaas.’ Terwijl het voorstel ooit wel een Kamermeerderheid heeft gehad. ‘Nog voor 2005 stond de Kamer al achter dit plan, maar naarmate de jaren vorderden en er andere onderzoeken kwamen, is toch besloten het niet over te nemen.’ Ook Salomons is kritisch ten opzichte van de wetgever op dit punt: ‘De KNB heeft toen geroepen dat er niet selectief moet worden gewinkeld in de aanbevelingen van de commissie. En dat is dus wel gebeurd. Een zware teleurstelling.’

### **TOEZICHT EN TUCHT**

De meeste punten uit het rapport van 2005 worden nu doorgevoerd. De commissie wilde destijds een strengere toetsing bij de toelating tot het ambt, dit via een onafhankelijke commissie. Ook riep ze op tot een versterking van het toezicht, verbetering van de onderzoeksmogelijkheden door het BFT, concentratie van het tuchtrecht, kwaliteitsnormen en voering van audits. Deze aanbevelingen zijn in de nieuwe wet anno 2013 meegenomen. Zo komen er vier kamers voor het notariaat in plaats van negentien kamers van toezicht. Deze kamers doen alleen tuchtrecht, de toezichtfunctie gaat naar het BFT. Het BFT gaat integraal toezicht uitoefenen op het notariaat, dus zowel financiën, als kwaliteit en integriteit. Volgens Hammerstein is deze verandering de meest belangrijke: ‘Het notariaat is dan zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit, de regelgeving en de kwaliteits- en integriteitsbewaking. De scheiding van toezicht en tucht maakt dat de tuchtrechter op meer afstand komt en daardoor zijn taak beter kan vervullen en dat het toezicht in handen komt van een professionele toezichthouder die daar helemaal op gericht is. De rol van de KNB is hierbij erg belangrijk; de beroepsorganisatie is straks de interne





►► bewaker van de kwaliteit van het notariaat en de regelgeving.' Notarissen hoeven volgens Hammerstein niet bang te zijn dat ze overspoeld worden met controles. 'Het BFT heeft dat goed afgesproken met de KNB, daar is ook onlangs een convenant voor getekend. In principe is het simpel: als je je werk goed doet, heb je weinig last van het BFT. Doe je het slecht, heb je veel last van het BFT. Dat is voor de onderlinge verhoudingen rechtvaardig. Als jij de regels volgt, wil je dat jouw concurrent-notaris dat ook doet.' Het feit dat hijzelf sinds 1 januari van dit jaar voorzitter is van datzelfde BFT is volgens Hammerstein niet van tevoren gepland. 'Ik heb nooit gedacht dat ik mijn eigen plan zou gaan uitvoeren. Maar door het maken van het rapport ben ik wel geïnteresseerd geraakt in het notariaat. Ik vind het eigenlijk wel een mooie coincidentie dat ik nu voorzitter ben en daarom nog steeds nauw betrokken ben bij het notariaat.'

#### TOEGEVOEGD NOTARIS

(Kandidaat-)notarissen kunnen per 1 januari 'toegevoegd notaris' worden. De toegevoegd notaris staat onder het gezag van de notaris aan wie hij is toegevoegd, mag akten passeren in het protocol van de notaris aan wie hij is toegevoegd en is van rechtswege lichte waarnemer van de notaris aan wie hij is toegevoegd. Hammerstein verwacht nog geen grote toeloop op de titel 'toegevoegd notaris', maar zodra de economie weer wat aantrekt, zou dit kunnen veranderen. 'Kandidaat-notarissen blijven vaak kandidaat omdat ze het ondernemersrisico niet willen, maar ze vinden het notariaat wel een mooi vak. Het gaat voor hen om de inhoud, niet om het ondernemerschap. Voor hen is het ideaal.' Salomons: 'In 1975 is er al gesproken over een substituut-notaris, daarna werd het de notaris in dienstbetrekking en nu is daar veertig jaar na dato de toegevoegd notaris uitgerold. En waarom zouden kandidaat-notarissen niet massaal overstappen naar die mogelijkheid? Voor velen is het toch frustrerend als je een zaak helemaal hebt voorbereid en het dan op het eind moet overdragen aan iemand anders?'

#### STILLE BEWINDVOERDER

Verder komt er een Commissie toegang notariaat die gaat oordelen over de persoonlijke geschiktheid van kandidaten voor benoeming tot notaris of toegevoegd notaris. De intercollegiale kwaliteitstoetsen (peer reviews) die in 2009 al zijn ingevoerd, zijn nu apart geregeld in de wet. Deze bevorderen de kwaliteit en integriteit van de notarissen en vormen als het ware een preventief toezicht. Als de continuïteit van een notaris-kantoor in gevaar dreigt te komen, zal de voorzitter van de kamer voor het notariaat een stille bewindvoerder kunnen benoemen. De stille bewindvoerder geeft de notaris advies en begeleiding bij zijn bedrijfsvoering. Hij is bevoegd om bindende aanwijzingen aan de notaris te geven. Verder vond de commissie het in 2005 al nodig dat de stage-eisen werden versoepeld en er een verbetering van de zij-instroommogelijkheid kwam. Kandidaten die buiten het notariaat relevante werkervaring hebben opgedaan, zullen vanaf 1 januari verkorting van de stageduur kunnen aanvragen. Deze verzoeken zullen worden behandeld door een Commissie zij-instroom.

#### TEVREDEN EN DROEVIG

Dat het zeven jaar heeft geduurd, verbaast zowel Hammerstein als Salomons niets. 'Ik wist dat ik als voorzitter de nieuwe wet niet meer mee zou maken, maar had wel gehoopt er nog bij te zijn als de conceptwet werd ingediend. Maar nee, ook dat lukte niet', aldus Salomons. Wetgevingsprocessen duren lang en het voorstel voor wijziging van de Wna is uiteindelijk pas in 2009 ingediend. Ondanks het feit dat Hammerstein tevreden is dat de wet nu eindelijk wordt ingevoerd, is er ook een punt dat hem droevig stemt: 'De bestuurders hadden het notariaat stevigheid kunnen geven, maar dat hebben ze vermeden. Ik vind het bijvoorbeeld doodzonde dat de Eerste Kamer de echtscheidingsmogelijkheid bij de notaris heeft weggehaald. En dan wordt er nog eens getornd aan de oprichtingsakte van een bv en krijgt de notaris geen belangrijkere rol bij het kopen van een woning. In plaats van dat de wetgever zegt: "We hechten veel waarde aan het notariaat", wordt er geprobeerd steeds meer weg te halen. Ik hoop dat die verkeerde tendens nu een beetje omdraait. Het is dan ook goed dat het KNB-bestuur hier de laatste tijd meer aandacht voor vraagt.' Tot slot heeft Hammerstein nog een drietal adviezen voor het notariaat: 'Bedenk goed dat de betrouwbaarheid van de notaris samen met de deskundigheid de kurk is waar je op drijft. Zorg dat het publiek de rol van de notaris beter begrijpt. En tot slot: ondernemerschap vergt vaardigheden die niet bij alle notarissen aanwezig zijn. Die zul je moeten ontwikkelen en versterken.' ■