

Prijsvergelijken bij notarissen loont

Op koopjesjacht bij de notaris

- ◆ Notariskosten bij aankoop van een eigen woning kunnen tot €1400 goedkoper
- ◆ Beroepsorganisatie KNB neemt 'uitdrukkelijk afstand' van ons onderzoek

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft een onderzoek van de Consumentenbond naar notaristarieven gediskwalificeerd. Op zijn besloten website nam de KNB in februari 'uitdrukkelijk afstand' van ons onderzoek onder Nederlandse notarissen, waarin we vroegen naar de tarieven van drie eenvoudige aktes. Het zou 'een onjuist beeld' schetsen dat wij offertes opvragen en

vergelijken zonder daarbij rekening te houden met de kwaliteit.

De KNB laadt hiermee de verdenking op zich concurrentie te willen tegenhouden, vindt de Consumentenbond. Een typische daad van een behoudzuchtige organisatie die zich verzet tegen de marktwerking die in 1999 in het notariaat is ingevoerd. De Consumentenbond stelt deze reactie op één lijn met het eerdere optreden van monopolisten binnen de telecom- of energiemarkt of – recenter – de wijze waarop makelaarsorganisatie NVM de concurrentie afremt door internetmakelaars als Makelaarsland dwars te zitten.

Het negatieve advies van de KNB, waarbij alle notarissen zijn aangesloten, heeft helaas gewerkt. Bij ons vorige tarievenonderzoek uit 2003 stuurde 12% van de notarissen een offerte terug. Dit jaar kwam de respons op 7,5% uit: slechts 73 reacties van de 969 aangeschreven notarissen waren bruikbaar voor ons onderzoek. De meeste reacties kregen we van kantoren uit Noord- en Zuid-Holland. Opvallend was dat de meeste kantoren die meededen, klein waren: een of twee notarissen.

Ondanks het geringe aantal reacties kunnen we toch stellen dat er erg grote prijsverschillen zijn tussen notarissen. Ons onderzoek toont aan dat de prijzen voor het gelijktijdig passeren van een transport- én hypotheekakte voor een huis van vier ton uiteenlopen van €888 tot €2318, een verschil van ruim €1400. Bij een opdracht voor een samenlevingscontract en twee testamenten kunt u tot €685 besparen. Ten opzichte van ons vorige onderzoek in 2003 zijn de tarieven iets gedaald. Op pagina 23 staat een lijst met de goedkoopste notarissen.



Notaris J. Campagne van Zetten 'Ik ben expres in een goedkoop pand gaan zitten om lage tarieven te kunnen bieden.' (zie pag. 22)



Een notariskantoor in Amsterdam

Prijsbrekers

In 1999 zijn de vaste tarieven binnen het notariaat afgeschaft. Vóór die datum golden minimum- en maximumtarieven voor onroerendgoedaktes, en nog dáárvoor vaste prijzen. Sinds het loslaten van de tarieven zijn sommige notariskantoren flink op de prijs gaan concurreren. Sommige van die kantoren adverteren op websites als www.degoedkoopstenotaris.nl, www.notaristarieven.nl en www.notaris-vergelijken.nl. Helaas zijn er ook nog veel kantoren die niet open zijn over hun tarieven.

Concurrentie bestond ook al vóór 1999. In een interview in het Notariaat Magazine



hier ook,' legt notaris J. Campagne van Zetten uit. Hij vindt het een uitdaging om ondernemer te zijn en een efficiënt bedrijf te runnen. Van Zetten heeft zijn eigen kantoor sinds 2005. 'Ik ben expres in een goedkoper pand gaan zitten om lagere tarieven te kunnen aanbieden. Onze klanten hoeven geen dure villa te betalen. Ik bezuinig niet op de kwaliteit van de dienstverlening. Ik heb bijvoorbeeld twee ervaren kandidaat-notarissen in dienst.'

Boven de Rijn

Begin dit jaar stuurde de KNB het persbericht de deur uit dat de vrije tarieven niet echt hebben geleid tot marktwerking binnen het notariaat. Maar notaris Van Zetten is het met deze bewering niet eens. Volgens hem ontkent de KNB de concurrentiestrijd, want 'het establishment van de KNB bestaat uit dure notarissen die alle bestuursfuncties innemen en zij hebben er helemaal geen belang bij dat consumenten gaan shoppen'.

Van Zetten: 'Er wordt momenteel juist ernstig geconcurrereerd op prijs, vooral in de provincies Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel en Gelderland. Zeg maar in het gebied tot waar het ijs is gekomen in de ijstijd. Onder de Rijn zitten dure notarissen. De concurrentie tussen notarissen in het Noorden is veel heviger dan in het Zuiden, omdat zij minder onderling samenwerken. Een tijdje terug werd in het Notariaat Magazine de notarisstrijd in Drenthe zelfs al vergeleken met Fallujah (een Iraakse stad waar veel is gevochten, redactie).'

Notaris Dantuma uit het Friese Bergum bevestigt dat er in zijn provincie op dit moment een hevige concurrentiestrijd gaande is. 'Kantoren werken hier nauwelijks samen. Veel kantoren bellen actief makelaars op om hen te wijzen op hun tarieven.' Ook in de regio Hilversum laat volgens hem de concurrentie op. Dantuma: 'De rivaliteit groeit in Friesland ook doordat er steeds meer notarissen komen dankzij het vrije vestigingsrecht (dat tegelijk met de vrije tarieven in 1999 is ingevoerd, redactie). In korte tijd zijn er bijvoorbeeld drie of vier no-

Het is mogelijk dat u een hoger tarief krijgt aangeboden als u niet over de prijs onderhandelt

tarissen in Leeuwarden bijgekomen. Hierdoor is er een overschot ontstaan. In Friesland zijn er zo tien notarissen teveel. Je ziet dan ook dat sommige notarissen hun praktijk stoppen.'

Notaris Gaikema uit Coevorden geeft ook aan dat er concurrentie is in Drenthe, maar hij merkt niet dat die de laatste jaren in zijn provincie erg toegenomen is. Wel zijn er volgens hem meer notarissen in Drenthe bijgekomen: vóór 1 oktober 1999 waren er 30 notarissen en inmiddels zijn dat er 53.

vertelde een notaris van een familiekantoor bijvoorbeeld dat zijn vader vroeger soms al gefrustreerd was omdat notarissen heimelijk beneden de vaste tarieven werkten. Sommige notarissen lijken concurrentie nog altijd op te vatten als *not done*.

Notariskantoor Acosti is een voorbeeld van een kantoor dat vrij lage tarieven aanbiedt. Het kantoor is gevestigd in een bescheiden woonhuis dichtbij het centrum van Oosterbeek. In de spreekkamer staan moderne felgekleurde stoelen rond een tafel, samen met wat klassieke meubelen. 'We zitten hier tijdelijk, totdat de bouw van het nieuwe kantoor in de tuin klaar is. Ik woon

Ons onderzoek

Begin dit jaar hebben we een enquête gestuurd naar alle notariskantoren in ons land die vermeld staan in de Gouden Gids en Telefoongids. We vroegen naar de tarieven voor drie verschillende opdrachten, namelijk voor het opmaken van:

1. een transportakte voor een relatief goedkope woning van €245.000 en een hypotheekakte voor een hypotheek van €260.000.
2. een transportakte voor een relatief duur huis van €400.000 en een hypotheekakte van €424.000
3. een samenlevingscontract met twee gelijklopende testamenten.

Er zijn geen complicerende omstandigheden die de drie zaken extra ingewikkeld en dus extra kostbaar maken.

Toelichting: De hypotheek- en transportakte zijn twee verplichte aktes die u bij de notaris moet laten opmaken als u een huis koopt en daar een hypotheek voor nodig heeft.

Amsterdams model

Een huis kopen in Amsterdam werkt anders dan in de rest van ons land. Daar is het gebruikelijk – maar niet verplicht – dat de notaris het voorlopig koopcontract opstelt.

Amsterdammers moeten hierdoor twee keer naar de notaris: één keer voor het koopcontract en één keer voor het passeren van de transport- en hypotheekakte. Voor hen ligt het dus niet echt voor de hand om een notaris te nemen die ver weg zit. In de rest van het land bestaat dit gebruik niet en is het vaak de makelaar van de verkoper die het koopcontract opstelt.

De Tweede kamer wil binnenkort debatteren over de vraag of het Amsterdamse model in heel Nederland moet worden ingevoerd of niet. Voorstanders ervan vinden dat de consument op deze manier beter wordt beschermd, omdat de notaris onafhankelijk is en de koper kan wijzen op de angels in een koopcontract.

Van oudsher zijn notarissen in Amsterdam duur, concludeerde het onderzoeksbureau SEO van de Universiteit van Amsterdam. 'Op de Amsterdamse markt is de vraag groot genoeg om de tarieven zo hoog te houden (...). De consument is er niet in staat om op effectieve wijze af te dingen,' aldus een rapport van SEO uit 2004.

'Het is geen goede zaak als het monopo-

lie van het notariaat wordt uitgebreid met advisering over het voorlopige koopcontract', zegt Barbara Baarsma, adjunct-directeur van het SEO, die veel onderzoek deed naar het notariaat. 'Het is niet aangetoond dat in Amsterdam minder fouten worden gemaakt, maar de consument moet wel meer gaan betalen aan notariële diensten als dit landelijk beleid wordt. Zelfs al zou de notaris beter werk afleveren, dan is het nog geen reden om verplichte winkelnering voor te schrijven. De overheid moet een minimale rechtszekerheid garanderen, maar niet meer dan dat.'

TIP Amsterdammers die geen notariskosten voor de koopakte willen maken, kunnen zelf een voorbeeldkoopcontract downloaden via onze website www.consumentenbond.nl.

Eigen notarisdiensten

Hypotheekverstrekker MoneYou kwam in 2001 als eerste met een eigen notariesservice voor klanten. Met 21 notariskantoren door heel Nederland heeft zij prijsafspraken gemaakt voor het passeren van de hypotheek- en transportakte. MoneYou-klanten kunnen ongeacht de koopsom beide aktes laten passeren bij één van de aangesloten notariskantoren voor de totaalprijs van €1275 (incl. btw

en bijkomende kosten). Vereniging Eigen Huis startte vrij snel na MoneYou ook een service voor haar leden via Actus Notarissen. U betaalt €1245, exclusief de kosten van het lidmaatschap. Verschillende verzekeraars (bijvoorbeeld Centraal Beheer), banken (Postbank en Rabobank) en financiële dienstverleners (Meeús) bieden deze service nu ook aan. De tarieven liggen allemaal zo rond de €1250 voor een hypotheek- én transportakte samen. Als u zelf shopt, kunt u honderden euro's goedkoper uit zijn.

TIP Vraag altijd naar de reden als een hypotheekverstrekker u een specifieke notaris aanraadt. Informeer zelf ook naar de prijzen van andere notarissen.

Vrije keus

Hypotheekaanbieders en tussenpersonen mogen u nooit verplichten om de hypotheek- en transportakte bij één van hun notarissen te laten passeren. U bent vrij om uw eigen notaris te kiezen. Er gelden een paar uitzonderingen op het recht van de koper de notaris te kiezen. Maakt het gekochte huis deel uit van een nalatenschap, dan vindt het passeren van de transportakte in de regel plaats bij de boedelnotaris van de verkoper. Bij nieuwbouwprojecten werken projectontwikkelaars of aannemers in principe ook samen met een vaste notaris, omdat dit makkelijker voor hen is.

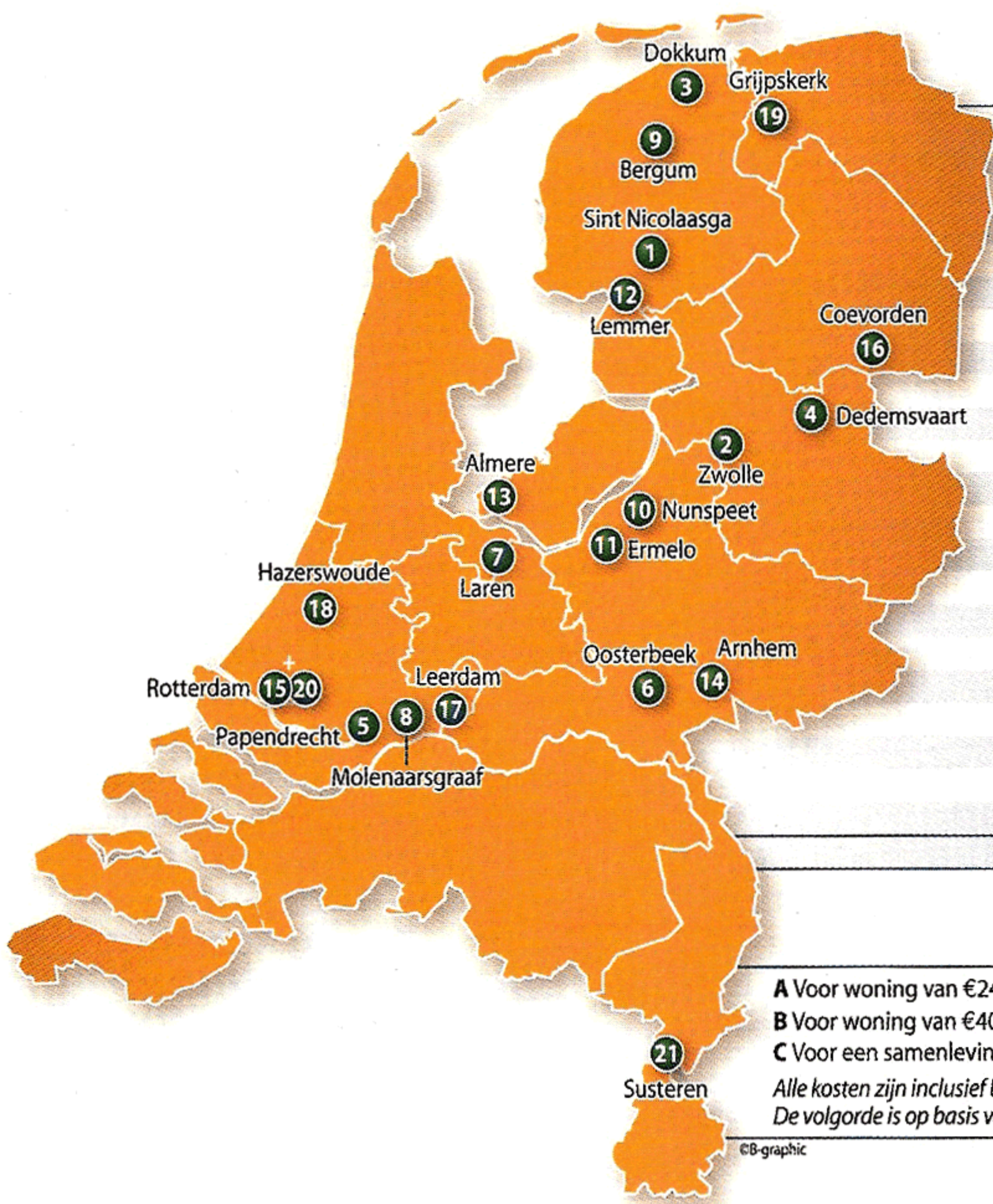
TIP Kopers mogen zelf de notaris uitkiezen waar zij de hypotheekakte laten passeren. Stel u wordt verplicht om de transportakte te laten passeren bij notaris A. Dan kunt u toch kantoor B voor de hypotheekakte uitkiezen. U laat vervolgens de hypotheekakte bij kantoor B passeren op hetzelfde moment als de transportakte, die via een volmacht bij kantoor A wordt getekend. Dit kan een aardige besparing opleveren, als u de moeite wilt nemen.

Kwaliteit en klachten

Sommige notarissen beweren dat collega's hun secretaresse op bepaalde aktes zetten om op de kosten te beknibbelen en het werk achteraf niet controleren. Woordvoerder Mieke Berkers van de KNB kent de klachten. 'Er zijn notarissen die heel kritisch naar goedkope collega's kijken, maar het is



Het nieuwe kantoor van notaris Campagne van Zetten komt achter zijn woning.



Hier zit de goedkoopste notaris (bedragen in euro's)

	Notariskantoor	A	B	C
1	HSM notarissen ¹⁾	888	888	426
2	Notariskantoor Kroeze	900	900	396
3	Hellema Notarissen ²⁾	940	940	
4	Notariskantoor Linde	953	953	336
5	Stasse en Venekamp notarissen	970		
6	Acosti Notariskantoor	985	985	485
7	mr. M.F. Le Coultre	991	991	
8	Van Leussen Van den Broek	991		434
9	mr. T.A. Dantuma	1046	1046	414
10	Notariskantoor Mr. M.D. Gillen	1050		
11	Pot & Koekoek Notariskantoor	1056		
12	Alberda		1085	
13	Alnovis Notaris		1098	374
14	Karel van de Kamp Notariskantoor		1098	455
15	Leijser notariaat		1100	
16	Huberts en Gaikema Notarissen			435
17	Notarispraktijk Leerdam			435
18	Van Breugel Netwerk Notarissen			485
19	Meij Notariskantoor, Mr. L.S. van der			485
20	Van Ravesteijn & van der Wee			485
21	Piek Notariskantoor			503
	Goedkoopste notaris in 2003	1178	1178	391

¹⁾ HSM heeft ook vestigingen in Heerenveen, Drachten, Leeuwarden, Gorredijk en Sneek; ze kunnen licht verschillende tarieven rekenen.

²⁾ Ook vestigingen in Leeuwarden en op Ameland.

A Voor woning van €245.000 (hypotheekakte €260.000)

B Voor woning van €400.000 (hypotheekakte €424.000)

C Voor een samenlevingscontract en twee gelijklopende testamenten

Alle kosten zijn inclusief btw, en alle bijkomende kosten; beide aktes passeren op dezelfde dag.

De volgorde is op basis van de laagste prijs voor case A, daarna case B, tenslotte case C

©B-graphic

U kunt de hypotheek- en transportakte door twee verschillende kantoren laten opmaken terwijl u toch maar naar één kantoor hoeft te gaan.

helemaal niet gezegd dat goedkope notarissen slecht werk afleveren.' Hoe garandeert de KNB de kwaliteit van het werk van haar leden? 'Er is geen instantie die de kwaliteit controleert, maar er komt wel een intercollegiale toetsing: collega's controleren elkaar of zij zich aan wettelijke regels houden. Als een notaris slecht werk verricht, kunnen we de Kamer van Toezicht vragen een onderzoek te doen, of zelf een klacht indienen.'

Mocht u klachten hebben over uw notaris, dan moet u eerst proberen die (schriftelijk) met hemzelf op te lossen. Daarna kunt u eventueel de KNB vragen om bemiddeling. Onenigheid over een factuur komt eerst terecht bij de voorzitter van de regionale 'ring' van notarissen. U kunt zich daarnaast richten tot de Kamer van Toezicht over de Notarissen, maar die kent nooit een schadevergoeding toe. Tenslotte kunt u naar de rechter, maar als u daar verliest kunt u de proceskosten aan uw broek krijgen.

De Consumentenbond pleit voor de invoering van een onafhankelijke geschillencommissie voor notarissen. Veel klachten over declaraties van notarissen kunnen ook worden voorkomen als notarissen betere voorlichting vooraf aan hun klanten geven. Notarissen zouden in een offerte precies moeten aangeven welke kosten zij rekenen, zodat onaangename verrassingen achteraf uitblijven. ♦

Ons advies

Heeft u een notaris nodig, vraag dan aan een aantal hoeveel het opmaken van de door u gewenste akte kost en probeer over de prijs te onderhandelen. Het is goed mogelijk dat u een hoger tarief krijgt aangeboden als u niet over de prijs onderhandelt. Zeker als u meerdere aktes door dezelfde notaris laat opstellen, is vaak een gunstig combinatie-tarief te krijgen. Zet van tevoren wat gegevens op papier om uw situatie snel te kunnen schetsen. Spreek het liefst geen minimumprijs maar een all-in prijs af en laat die bevestigen op papier. Vraag ook altijd duidelijk of een eerste adviesgesprek gratis is.