

EXPERTEN FORMULEREN DENKPISTES I.V.M. DE VERDERE MODERNISERING VAN HET NOTARIAAT

FEDERATIE VAN HET NOTARIAAT BLIJ MET DE INSTEELK: DE BURGER STAAT CENTRAAL

De Federatie van het Notariaat (Fednot) is verheugd met de insteek van het verslag dat de experts aan de minister van Justitie hebben overgemaakt. Fednot heeft namelijk dezelfde bezorgdheid: hoe kan het notariaat verder moderniseren in het belang van de burger?

Ook de Nationale Kamer van notarissen heeft het verslag aandachtig doorgenomen en houdt zich net als Fednot ter beschikking om de voorstellen samen met de minister en de experts verder uit te werken.

Modernisering notariaat is een permanent gegeven.

Het notariaat werd zo'n 20 jaar geleden grondig hervormd, met o.a. de invoering van een examen dat sindsdien leidde tot een instroom van zo'n 1.000 nieuwe notarissen.

Het beroep zet sowieso in op permanente modernisering in alle materies: o.a. organisatie, bijscholing, communicatie en digitalisering.

Wat bv. digitalisering betreft: na interne projecten en samenwerkingen met de overheid (bv. online vennootschap oprichten in 48 uur tijd via **eDepot** en online registratie van akten bij de FOD Financiën via **eRegistration**), pakte het notariaat in de afgelopen maanden uit met een handvol tools voor het publiek: **MyBox**, dat gegevens verzamelt over samenlevings- en huwelijksovereenkomsten, het **Centraal Erfrechtregister** dat info bundelt over nalatenschappen, **StartMy-Business** dat ondernemers helpt bij een vlotte opstart van hun bedrijf en **Biddit.be** dat de online verkoop van vastgoed mogelijk maakt. Fednot heeft ook de eerste interne experimenten met blockchain en artificiële intelligentie achter de rug.

Expertenverslag vol interessante pistes

In het verslag zitten heel wat interessante denkpijstes. We pikken er hier die uit die wellicht het meest impact zullen hebben op de burgers:

Niet langer naar de rechtbank bij een echtscheiding

De experts stellen voor dat koppels die uit mekaar willen gaan niet langer via de rechtbank moeten passeren. De notaris zou de echtscheiding formeel kunnen uitspreken, met de gebruikelijke aandacht voor bemiddeling en neutraal advies op maat.

Voor Fednot lijkt dit een goed voorstel omdat de verschijning voor de rechtbank voor mensen

toch vaak als een zware formaliteit wordt ervaren. Tegelijkertijd worden de rechtbanken voor een stuk ontlast, wat voor Justitie een goede zaak is.

Meer notarissen ter beschikking van de burger

Op dit ogenblik zijn er 1.550 notarissen actief in 1.150 notariskantoren. Op 20 jaar tijd kwamen er 25% notarissen bij. In dezelfde periode gingen ook 60% extra medewerkers aan de slag in de kantoren. Een must, want steeds meer mensen stappen naar hun notariskantoor voor advies op maat bij belangrijke beslissingen. Dossiers worden immers alsmaar complexer.

Om de toenemende complexiteit te blijven verwerken, stellen de experts bijkomende opties voor wat betreft de toegang tot het beroep, zodat er meer notarissen aan de slag kunnen gaan.

Zo voorzien zij de mogelijkheid dat het toch wel zware notarisexamen modulair wordt opgebouwd. Notarissen in spe kunnen bij hun deelname aan het examen, naast een algemeen deel, focussen op één werkerterrein, bv. het familierecht. Op deze manier komen er sneller extra notarissen in de kantoren, die gespecialiseerd zijn in een bepaalde materie, iets waar de cliënt alleen maar beter van wordt. Binnen een kantoor moeten er wel steeds ook notarissen blijven die een algemene dienstverlening kunnen verschaffen, zodat alle juridische behoeften van de cliënten voldaan kunnen worden.

De experts geven ook aan dat sommige notarissen in spe afgeschrikt worden door de ondernemingsrisico's of de verantwoordelijkheden als manager die komen kijken bij het uitoefenen van een vrij beroep, of gewoon verkiezen om slechts deeltijds actief te zijn in combinatie met een gezinsleven. Daarom stellen zij voor om een notaris in loondienst in het leven te roepen. Hij beheerst de volledige notariële materie maar werkt in loondienst van een notaris of notarisassociatie.

Fednot staat positief tegenover deze voorstellen, omdat de vaststelling is dat aan de slag gaan als notaris met kennis van het volledige takenpakket gecombineerd met het beheer van een kantoor, inclusief de ondernemingsrisico's die daarbij komen kijken, inderdaad door velen als te zwaar wordt ervaren.

Tegelijkertijd wijst Fednot erop dat het voor de burger geen verschil mag maken welk type notaris hij voor zich heeft: een klassieke 'full option' notaris, een notaris in loondienst of een notaris die zich toelegt op één materie. De dienstverlening en verantwoordelijkheden moeten dezelfde blijven.

Extra duidelijkheid over aankoopkosten woning en aanpassing erelonen

Wie een woning koopt moet naast het aankoopbedrag ook rekening houden met een reeks kosten. De hoofdbrok van deze aankoopkosten zijn belastingen, denk maar aan de registratiebelasting en de btw.

Wie in Vlaanderen bv. een woning van 250.000 EUR koopt, betaalt sinds 1 juni iets meer dan 22.000 EUR aankoopkosten: 17.500 EUR registratiebelasting (op voorwaarde dat het om de enige eigen gezinswoning gaat), 2.448 EUR ereloon voor het notariskantoor, 1.100 EUR voorschotten en administratieve kosten, 745 EUR btw en 230 euro voor de overschrijving op het hypotheekkantoor. Het aandeel ereloon is relatief beperkt, in ons cijfervoorbeeld minder dan 1% van de aankoopprijs van het goed en wordt meestal ook nog verdeeld over de notariskantoren van verkoper en koper.

Deze erelonen worden nu berekend aan de hand van een bij wet vastgelegde model van schijven. De experts pleiten ervoor om de lagere schijven te verlagen en de hogere te verhogen, om zo tot een socialer systeem te komen.

Daarnaast stellen de experts voor dat de erelonen gedragen zouden moeten worden door de beide partijen betrokken bij de transactie: 25% door de verkoper en 75% door de koper. Een maatregel om de toegang tot de vastgoedmarkt te vergemakkelijken. In dezelfde filosofie zouden de administratieve kosten, gemaakt bij de voorbereiding van de verkoop, maximum 750 EUR mogen bedragen.

Fednot wil deze ingrijpende voorstellen eerst grondig bestuderen en is vragende partij om samen met de minister en de experts de nodige cijfersimulaties te bekijken. Kwestie van een duidelijk zicht te hebben op de impact ervan voor de burgers en de notariskantoren.

Sommige cliënten hoeven zich niet steeds opnieuw te verplaatsen naar hun notariskantoor

Een aantal cliënten, denk maar aan ondernemers en banken, passeren jaarlijks heel wat akten bij hun notaris. Voor dit soort terugkerende dossiers willen de experts de mogelijkheid voorzien dat cliënten, indien zij dit wensen, niet steeds opnieuw naar hun notariskantoor moeten gaan om deze akten te ondertekenen.

Vooraf zou in een overeenkomst worden vastgelegd over welke soort akten het kan gaan, gelet op het profiel van de cliënt, en voor welke periode dit zou gelden. Het spreekt voor zich dat ook bij deze werkwijze de notaris zijn adviesrol blijft vervullen, zij het op afstand. Deze versoepeling mag uiteraard niet leiden tot misverstanden of misbruiken tussen partijen. Daarom wil Fednot de praktische aanpak eerst onderzoeken, in overleg met de minister en de experts.

Extra bewaking van de kwaliteit van de dienstverlening

In hun verslag besteden de experts terecht ook aandacht aan de kwaliteit van de dienstverlening van de notariskantoren. De experts zijn positief over de globale kwaliteit die de notariskantoren leveren, maar stippen wel een specifiek aandachtspunt aan: indien er gevallen zouden zijn waarbij de kwantiteit van dossiers voorrang zou krijgen op de kwaliteit waarop de burger recht heeft, zou er een correctiemechanisme moeten zijn. Verplicht associëren zou daarbij een piste kunnen zijn. Daarnaast denken de experts aan een extra bijdrage aan een fonds waarmee het notariaat een reeks sociale maatregelen mogelijk kan maken.

Fednot neemt ook deze piste mee in de verdere denkoefening met de minister en de experts. De concrete impact ervan moet zeker bekeken worden.

Context

- <https://www.koengeens.be/news/2017/12/05/aanstelling-twee-experten-voor-opmaak-beleidsplan-modernisering-van-het-beroep-van-notari>
- https://justitie.belgium.be/nl/nieuws/andere_berichten_117

Over het notariaat in België

Jaarlijks komen er ruim 2,5 miljoen cliënten op belangrijke momenten in hun leven over de vloer bij de notariskantoren. Ze krijgen er onafhankelijk advies op maat om in alle vertrouwen te gaan samenleven, een woning te kopen, een eigen zaak te starten of een erfenis voor te bereiden.

Meer info zoals FAQ's, rekenmodules en video's over de sleutelmomenten in uw leven vindt u op www.notaris.be.

Over Fednot

Het netwerk van 1.150 kantoren telt 1.550 notarissen en 8.000 medewerkers. Samen verwerken ze ruim 900.000 akten per jaar. Fednot ondersteunt de kantoren met juridisch advies, management, ICT-oplossingen, vorming en informatie voor het grote publiek.

www.fednot.be.