



Commissie van deskundigen (notariaat)

Postadres
Postbus 14052
3508 SC Utrecht

tel 030-251 69 84
fax 030-254 37 85
cvdn@bureauft.nl

Bezoekadres
Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht

Jaarverslag Commissie van deskundigen notariaat 2017

Utrecht, 29 maart 2018

Jaarverslag 2017 Commissie van deskundigen notariaat

Inhoudsopgave

1. Kerncijfers	1
2. Wettelijk kader	1
3. Samenstelling en handelwijze van de Commissie	2
4. Verslag van de werkzaamheden	4
4.1 Procedure en voorschriften indienen ondernemingsplan.....	4
4.2 Werkwijze uitbrengen adviezen.....	4
4.3 Kengetallen ondernemingsplannen 2017	5
4.4 Toelichting op de kengetallen 2017	6
5. Terugblik en vooruitzichten	9

1. Kerncijfers

De Commissie van deskundigen notariaat (hierna: de Commissie) presenteert hierbij het jaarverslag over 2017.

Het aantal ingediende ondernemingsplannen over 2017 ligt op een hoger niveau dan 2016. In totaal zijn in 2017 61 plannen ingediend (2016: 48), een stijging van 27%.

In het verslagjaar zijn 52 plannen afgedaan.

Op 31 december 2017 waren 22 plannen in behandeling. Voor de in 2017 afgedane plannen bleek in een groot aantal gevallen aanvullende informatie nodig om tot een definitief advies te kunnen komen.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de kengetallen in paragraaf 4.3., waarin onder meer een overzicht is opgenomen met betrekking tot de aantallen ondernemingsplannen.

De door de Commissie gehanteerde normen zijn in 2017 niet gewijzigd.

2. Wettelijk kader

De Commissie adviseert op grond van artikel 7 lid 2 van de Wet op het Notarisambt (hierna: Wna) en het Besluit ondernemingsplan notarissen (hierna: Besluit) of op basis van het ingediende ondernemingsplan wordt voldaan aan de eisen van artikel 7 lid 1 Wna (voldoende financiële middelen en ten minste kostendekkend na drie jaar). Dit advies dient door de (kandidaat-)notaris te worden overgelegd bij een verzoek aan de Minister van Justitie en Veiligheid (hierna: de MvJ&V) tot benoeming als notaris ex artikel 8 Wna. Tevens brengt de Commissie op grond van artikel 10 lid 2 Wna advies uit over plannen, welke worden ingediend door notarissen die op grond van lid 1 van dit artikel hun plaats van vestiging willen wijzigen.

Het advies van de Commissie wordt door de (kandidaat-)notaris zelf bij de Commissie ingewonnen. Het uitgebrachte advies vormt geen besluit dat onderdeel uitmaakt van de besluitvorming over het benoemingsverzoek waarop de bepalingen over besluiten in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing zijn. Tegen het advies van de Commissie is geen bezwaar mogelijk. Het besluit van de MvJ&V tot benoeming als notaris is mede gebaseerd op het door de Commissie uitgebrachte advies. Op dit besluit zijn de bepalingen van de Awb wel van toepassing.

Daarnaast heeft de wetgever in artikel 4 lid 1 Besluit bepaald, dat de Commissie uiterlijk binnen drie maanden moet toetsen of de indiener van het plan voldoet aan de eisen als genoemd in artikel 6 lid 2 b, onder 1, 2 en 3 Wna. Deze eisen hebben betrekking op de stage, de gevolgde beroepsopleiding en de praktijkervaring. De toelichting op het Besluit vermeldt dat het niet voldoen aan deze eisen - in het belang van een doelmatige werkwijze van de Commissie - op voorhand leidt tot een negatief advies ex artikel 9 van het Besluit. Door deze toetsing wordt voorkomen dat de Commissie over evident kansloze plannen moet adviseren op grond van artikel 7 lid 1 Wna.

Als wettelijk kader voor het onderzoeken van een ingediend ondernemingsplan en het uitbrengen van een advies door de Commissie geldt artikel 7 lid 1 sub a en b Wna en het Besluit. Bij het onderzoeken van ondernemingsplannen en het uitbrengen van een advies hierover aan de indiener laat de Commissie zich leiden door het uitgangspunt van de Wna, namelijk meer marktwerking tussen notariskantoren. De Commissie stelt zich bij deze onderzoeken positief-kritisch op.

Samengevat zijn de volgende punten voor in te dienen ondernemingsplannen van belang:

- artikel 7 lid 1 Wna waarin wordt vermeld dat uit het ondernemingsplan dient te blijken dat de indiener over voldoende financiële middelen beschikt om een kantoor te houden dat in overeenstemming is met de eisen van het ambt en op redelijke gronden mag worden verwacht, dat na drie jaar de praktijk kostendekkend kan worden uitgeoefend;
- artikel 3 Besluit waarin is aangegeven dat het ondernemingsplan in ieder geval een uitwerking bevat van de volgende onderdelen: marktverkenning, kantoororganisatie, resultatenprognose alsmede investeringen en financieringsplan.

Ten aanzien van de toets kostendekkendheid genoemd in artikel 7 lid 1 Wna gaat de Commissie uit van de norm dat de praktijk in ieder geval in het vierde jaar na benoeming kostendekkend zal zijn, inclusief een inkomen van **minimaal € 100.000** (na aftrek pensioenpremie).

Ter vervulling van haar taak kan de Commissie op grond van artikel 7 lid 2 Wna inlichtingen inwinnen bij:

- de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB), die op grond van de toelichting op artikel 8 Besluit verplicht is tot het jaarlijks verstrekken van een opgave van het aantal akten dat door notarissen is gepasseerd;
- het Bureau Financieel Toezicht (hierna: BFT), waar het secretariaat van de Commissie wordt gevoerd. Hierdoor kan de Commissie beschikken over actuele informatie over het notariaat. De Commissie kan voor de beoordeling van plannen onder meer beschikken over historische informatie uit de BFT-database. Met name informatie over het marktpotentieel in de vestigingsplaats/regio kan bij de beoordeling van een ondernemingsplan van belang zijn.

Naast het inwinnen van inlichtingen wordt zo nodig overleg gevoerd met de KNB, de Commissie toegang notariaat (hierna: de CTN), het BFT en met het MvJ&V.

De Commissie adviseert binnen drie maanden na de datum van ontvangst van het ondernemingsplan (zie ook artikel 8 lid 1 Besluit). Indien naar de mening van de Commissie de door de indiener van het ondernemingsplan verstrekte gegevens onvoldoende zijn voor de beoordeling van het ondernemingsplan stelt de Commissie de indiener in de gelegenheid om het ondernemingsplan aan te vullen binnen een door de Commissie gestelde termijn (artikel 6 Besluit).

Aan het indienen en behandelen van een ondernemingsplan zijn kosten verbonden. De kosten van advisering door de Commissie zijn op grond van de Regeling kosten ondernemingsplan notaris gesteld op € 1.600 per plan.

3. Samenstelling en handelwijze van de Commissie

Volgens artikel 5 lid 6 Besluit bestaat de Commissie uit een voorzitter en twee leden evenals twee plaatsvervangende leden. De voorzitter, één lid en één plaatsvervangend lid bezitten bedrijfseconomische deskundigheid. Eén lid en één plaatsvervangend lid zijn notaris. In de praktijk wordt geen onderscheid gemaakt tussen het lid en het plaatsvervangend lid-notaris. De voorzitter en de leden worden normaliter benoemd voor een termijn van vier jaar en kunnen éénmaal worden herbenoemd. De huidige voorzitter en plaatsvervangend voorzitter zijn in eerste instantie benoemd per 1 maart 2017 (respectievelijk als lid en plaatsvervangend lid) en vanwege mutaties in de Commissie met ingang van 1 september 2017 benoemd voor een termijn van 4 jaar. Het huidige lid notaris en plaatsvervangend lid notaris zijn met ingang van 1 september 2017 benoemd voor een termijn van één jaar.

De afwijkende termijnen vinden hun oorzaak in de voorgenomen samenvoeging van de Commissie met de CTN, zie paragraaf 5.

In de huidige samenstelling bestaat de Commissie uit een voorzitter (tevens bedrijfseconomisch lid), één overig bedrijfseconomisch lid, tevens plaatsvervangend voorzitter en twee notarisleden.

Bij de beoordeling van een ondernemingsplan brengen de twee bedrijfseconomisch deskundige leden en de twee notarisleden allen een stem uit. De besluitvorming over een uit te brengen advies geschiedt bij meerderheid van stemmen. Indien sprake is van staking van de stemmen, heeft de voorzitter de doorslaggevende zeggenschap.

In de praktijk wordt tijdens de commissievergaderingen slechts in een hoogst incidenteel geval gestemd; vrijwel alle beslissingen op het ingediende ondernemingsplan worden unaniem genomen.

In de volgende gevallen trekt een lid-notaris zich terug uit de beoordelingsprocedure van een ondernemingsplan:

- indien het de eigen vestigingsplaats betreft (opvolging en/of wijziging van de eigen vestigingsplaats), de 4 grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) uitgezonderd, of;
- indien de indiener van een ondernemingsplan zich wil vestigen binnen het kantoor van het betreffende lid-notaris.

De samenstelling van de Commissie was in 2017 als volgt:

Prof. dr. J.G. Kuijl RA	- voorzitter (periode 1 januari tot en met 31 augustus)
Prof. dr. H.P.A.J. Langendijk	- voorzitter (vanaf 1 september), lid en plaatsvervangend voorzitter (periode 1 maart tot en met 31 augustus)
Prof. dr. H.F.D. Hassink RA	- plaatsvervangend lid vanaf 1 maart, plaatsvervangend voorzitter vanaf 1 september
Mr. J.H. Eskens	- lid notaris
Mevr. mr. S. Laseur-Eelman	- plaatsvervangend lid-notaris

De Commissie heeft in 2017 12 keer vergaderd.

SECRETARIAAT

De ondernemingsplannen worden behandeld door een onafhankelijke secretaris en sinds 1 november 2017 door meerdere beoordelaars binnen het BFT. Tot en met 31 oktober 2017 is als secretaris van de Commissie opgetreden de heer J. Ariaans MSc. Vanaf 1 november 2017 is de heer D. van der Veer RA waarnemend secretaris van de Commissie.

De secretariaatsfunctie binnen deze Commissie wordt gecombineerd met de secretariaatsfunctie ten behoeve van de Commissie van deskundigen gerechtsdeurwaarders.

De Commissie bedankt de medewerkers van het BFT en de secretarissen voor de verleende ondersteuning in 2017.

4. Verslag van de werkzaamheden

4.1 Procedure en voorschriften indienen ondernemingsplan

Ten einde uitvoering te geven aan het wettelijk kader heeft de Commissie een procedure en voorschriften indienen ondernemingsplan opgesteld. In december 2017 zijn de procedure en voorschriften voor het indienen van een ondernemingsplan voor het laatst gewijzigd.

De voormelde procedure en voorschriften is te downloaden vanaf de website van het BFT (<http://www.bureauft.nl/notariaat/startende-notarissen>) en vanaf het intranet van de KNB.

Ten einde de ingediende plannen op een uniforme wijze effectief en efficiënt te kunnen onderzoeken en hierover advies aan de indiener te kunnen uitbrengen beschikt de Commissie over een interne handleiding. Hierin is een toetsingskader opgenomen. Dit is een beschrijving van de werkwijze en werkzaamheden van de Commissie en van haar secretariaat (zie artikel 5 lid 5 Besluit).

Dit interne toetsingskader wordt permanent getoetst door de leden van de Commissie.

4.2 Werkwijze uitbrengen adviezen

De vraag of het ingediende plan volledig is vormt standaard een onderdeel van het beoordelingsproces. Een behoorlijk deel van de ingediende plannen (2017 ca. 25% en 2016 eveneens ca. 25%) is nog altijd onvolledig ondanks de voor de indieners beschikbare “procedure en voorschriften indienen ondernemingsplan” (zie 4.1). De Commissie moet zich dus de nodige inspanningen getroosten om plannen volledig ingediend te krijgen.

Ook bij de inhoudelijke beoordeling van de plannen worden in een groot aantal gevallen (2017 ca. 75% / 2016: ca. 51%) nadere vragen gesteld om uiteindelijk een advies te kunnen afgeven.

In sommige gevallen hebben de indieners en/of de Commissie behoefte aan een mondelinge toelichting op het plan. Sinds medio 2013 maakt de hoor- en wederhoorprocedure onderdeel uit van het beoordelingsproces. Deze procedure vindt plaats indien de Commissie voornemens is een negatief advies te verstrekken (zie tevens 4.4). Concreet houdt dit in dat de indiener in de gelegenheid wordt gesteld om (onduidelijkheden in) het plan mondeling toe te lichten aan de secretaris van de Commissie. Incidenteel is de voorzitter dan wel een lid-notaris bij deze gesprekken aanwezig.

De Commissie beoogt met de gehanteerde systematiek zoveel mogelijk te bewerkstelligen dat de kwaliteit en inhoud van het uiteindelijke plan zodanig is dat er een positief advies kan worden gegeven. Het vormt tevens voor de indiener een bewustwordingsproces om de toekomstige taak als notaris goed uit te kunnen voeren.

In incidentele gevallen stelt de Commissie de indiener van een ondernemingsplan in de gelegenheid alsnog nadere aanvullingen op het plan, leidend tot wijzigingen, in te dienen waardoor de gestelde termijn van afdoening – met instemming van de indiener – kort wordt overschreden.

Bij uitbreiding van het aantal vestigingsplaatsen en verplaatsing van het protocol wordt het (positieve) advies van een uitgebreide toelichting voorzien betreffende de 5 gehanteerde aandachtsgebieden van de bedrijfseconomische toetsing. Bij solitaire opvolgingen, dan wel een opvolging in associatief verband wordt een korte adviesbrief verstrekt. Indien hierbij sprake is van hogere dan normale risico's (in de 5 bedrijfseconomische

aandachtsgebieden), worden deze expliciet aangegeven in de adviesbrief of wordt het advies voorzien van een uitgebreide toelichting.

Als de uitkomst van het onderzoek, na het horen van de indiener, leidt tot het uitbrengen van een negatief advies verstrekt de Commissie eveneens een uitgebreid advies aan de indiener van het ondernemingsplan. Vóór het uitbrengen van een negatief advies treedt de Commissie in overleg met de indiener waarbij zo nodig advies wordt verstrekt om tot een meer kansrijk plan te komen. In enkele gevallen geeft de Commissie advies in heronderhandeling te treden over gestelde voorwaarden.

Zo nodig maakt de Commissie in het advies melding van feiten, die naar het oordeel van de Commissie strijdig kunnen zijn met de bestaande regelgeving en/of van belang kunnen zijn voor het verdere benoemingstraject tot notaris; zie ook paragraaf 5.

Desgewenst kan het MvJ&V achteraf aan de Commissie verzoeken alsnog een nadere motivering op het afgegeven advies te verstrekken.

Bij de beoordeling wordt in toenemende mate gebruikt gemaakt van de webmail (Cvdm@bureauft.nl). Hiermee kan op een directe en snelle manier worden gecommuniceerd met indieners.

Tenslotte biedt de Commissie potentiële indieners de mogelijkheid vooraf af te stemmen welke informatie benodigd is in een ondernemingsplan om te bewerkstelligen dat er een zo compleet mogelijk en kwalitatief goed ondernemingsplan wordt ingediend.

4.3 Kengetallen ondernemingsplannen 2017

De Commissie heeft in 2017 12 maal vergaderd waarbij 52 ondernemingsplannen zijn afgedaan; tevens wordt ook regelmatig per e-mail of telefonisch overleg gepleegd. In 2017 heeft de Commissie een aantal keren uitstel verleend voor het aanvullen van ondernemingsplannen.

In het verslagjaar zijn 61 plannen ingediend. De Commissie heeft in het verslagjaar 51 adviezen verstrekt. Één plan is door een indiener ingetrokken. Op 31 december 2017 bedraagt de werkvoorraad 22 ondernemingsplannen.

Van de ingediende plannen en uitgebrachte adviezen in het jaar 2017 kan het volgende overzicht worden gegeven:

	Totaal	Categorie*)					
		A	B	C	D	E	F
Voorraad 1 januari 2017	13	3	0	5	2	0	3
Ingediende plannen 2017	61	20	2	20	15	0	4
	74	23	2	25	17	0	7
Af: ingetrokken plannen	1	0	0	0	1	0	0
Af: negatieve adviezen	0	0	0	0	0	0	0
Af: positieve adviezen	51	17	1	15	13	0	5
Afgedane plannen 2017	52	17	1	15	14	0	5
Voorraad 31 december 2017	22	6	1	10	3	0	2

- *) A = opvolging in een reeds gevestigd solitair kantoor
 B = vestiging van een solitair kantoor
 C = opvolging in een reeds gevestigd kantoor in associatief verband
 D = vestiging in associatief verband met een reeds gevestigd kantoor
 E = vestiging van een nieuw kantoor in associatief verband
 F = wijziging van de plaats van vestiging

4.4 Toelichting op de kengetallen 2017

- Het totaal aantal ingediende plannen in 2017 (61) is toegenomen ten opzichte van 2016 (48). Dit is een toename van 27%.
- De verdeling over de diverse categorieën van het aantal ingediende ondernemingsplannen ligt in 2017 globaal in lijn met 2016. In 2017 zijn 2 plannen ingediend voor een vestiging van een nieuw solitair kantoor (categorie B; in 2016: 1). Het aantal plannen dat is ingediend voor een solitaire opvolging (categorie A) is 20 (ca. 33%), dit is een iets hoger aantal dan 2016 (16), maar procentueel nagenoeg gelijk (33%).
Voor de categorie C, opvolging in associatief verband, zijn eveneens 20 plannen ingediend (33%). Ten opzichte van het voorgaande jaar is sprake van een lichte stijging (2016: 17), procentueel was het aantal plannen in deze categorie in 2016 hoger (35%). Bij categorie D, uitbreiding in associatie, zijn in 2017 15 plannen ingediend, dit zijn er 5 meer dan in 2016. Procentueel is in 2017 eveneens sprake van een toename: in 2017 en 2016 betroffen respectievelijk 25% en 21% plannen van categorie D.
De indiening van het aantal plannen voor wijziging van de vestigingsplaats (categorie F) is in absolute zin gelijk gebleven: 4. Procentueel is sprake van een afname (van ruim 8% naar een krappe 7%).
Samenvattend is sprake een toename van het aantal ingediende plannen waarbij de verdeling over de diverse categorieën een behoorlijk stabiele lijn volgt ten opzichte van het voorgaande jaar.
- Van de uitgebrachte positieve adviezen heeft ca. 57% betrekking op ondernemingsplannen in de categorieën A en C (opvolging in een reeds gevestigd kantoor, solitair en in associatief verband). Van de uitgebrachte positieve adviezen heeft ca. 25% betrekking op ondernemingsplannen in de categorie D (nieuwe vestiging in associatief verband met een gevestigd kantoor).
- In 2017 zijn, evenals in 2016, geen negatieve adviezen uitgebracht. In 2015 en 2014 was respectievelijk sprake van 2 en 5 negatieve adviezen. De Commissie brengt een negatief advies uit indien niet aan de formele benoembaarheidsvereisten van artikel 6 lid 2b, onder 1, 2 en 3 Wna wordt voldaan, dan wel indien niet wordt voldaan aan de eisen neergelegd in artikel 7 lid 1 Wna.
Op de vaststelling dat in 2017 geen negatieve adviezen zijn verstrekt kan de volgende toelichting worden gegeven.
Indien de Commissie voornemens is een negatief advies te verstrekken dan wel indien nog steeds sprake is van onduidelijkheden welke een toelichting vereisen, wordt de indiener in de gelegenheid gesteld zijn ondernemingsplan mondeling toe te lichten. In totaliteit hebben in 2017 8 gesprekken plaatsgevonden. Hiervan zijn 6 plannen in 2017 afgedaan. In deze 6 gevoerde gesprekken werden de door de Commissie geconstateerde onduidelijkheden weggenomen en werden alsnog positieve adviezen verstrekt. Daarnaast zijn in 2017 2 gesprekken waarvan het ondernemingsplan in 2018 zal worden afgedaan.
Hiermee ligt het aantal gevoerde gesprekken in 2017 aanzienlijk hoger dan in 2016 (1).
- Van de in 2017 51 uitgebrachte adviezen was in eerste instantie in 11 gevallen (22%) sprake van een onvolledige indiening.

- In 40 van de 51 verstrekte adviezen zijn aanvullende (inhoudelijke) vragen gesteld om de beoordeling te kunnen afronden (ruim 78%).

Op de in eerste aanleg onvolledige, en/of inhoudelijk onvoldoende plannen kan de volgende toelichting worden gegeven.

Indien een plan onvolledig is wordt de indiener in staat gesteld het plan binnen 3 weken aan te vullen. De beoordeling van het plan vindt niet plaats voordat de aanvulling heeft plaatsgevonden. Als de beoordeling van een plan is gestart en blijkt dat het plan inhoudelijk onvoldoende is voor het afgeven van een advies wordt de indiener in de gelegenheid gesteld het plan aan te vullen binnen de beoordelingstermijn van 3 maanden. Uit de bovenvermelde cijfers blijkt dat zowel de onvolledige indiening als ook de inhoudelijke omissies in 2017 veelvuldig zijn voorgekomen.

De Commissie onderstreept met de hierboven beschreven werkwijze bij de beoordeling van plannen (mondelijke toelichting, beoordeling op volledigheid en inhoudelijke beoordeling) enerzijds haar preventieve functie om te voorkomen dat moeilijk realiseerbare plannen worden ingediend, maar biedt anderzijds ook aan de indieners ruimte om het plan afdoende te verduidelijken. Daarbij vormt een goede kwaliteit en inhoud van het plan een belangrijk ijkpunt en waarbij naar de mening van de Commissie het beoordelingsproces de indiener kan helpen zijn/haar toekomstige taak als notaris beter uit te kunnen voeren.

Om de kwaliteit van indiening te verbeteren wordt permanent getoetst of de procedures en voorschriften indienen ondernemingsplan nog voldoen en wordt indien noodzakelijk aangepast (zie 4.1). De Commissie is bezig het indienen van ondernemingsplannen te verbeteren en te vergemakkelijken.

- Het aantal notarissen dat een nieuw kantoor is gestart bedraagt 1 (categorie B), de uitbreiding in associatief verband (categorie D) bedraagt 13. De potentiële uitbreiding van het aantal notarissen bedraagt daarmee 14. Daarentegen zijn ook in 2017 na het defungeren protocollen samengevoegd, waardoor sprake is van een afname van het aantal notarissen. Per saldo daalt het aantal notarissen in 2017 ten opzichte van 2016. Volgens informatie van de KNB bedraagt het aantal notarissen per 1 januari 2018 1.256 versus 1.277 per 1 januari 2017.
- Tegenover de afname van het aantal notarissen staat een toename van het aantal toegevoegd notarissen. Dit aantal is toegenomen van 95 per 1 januari 2017 tot 119 per 1 januari 2018.

Een meerjarenoverzicht van de door de Commissie verstrekte adviezen over de jaren 2012 t/m 2017 geeft het volgende beeld:

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Ingediende plannen	61	48	47	39	46	69
Af: ingetrokken plannen	1	0	0	1	2	1
Af: negatieve adviezen	60	48	47	38	44	68
Af: positieve adviezen	0	0	2	5	8	10
Mutatie	60	48	45	33	36	58
Beginvoorraad	51	45	41	38	41	51
Eindvoorraad	9	3	4	-5	-5	7
	13	10	6	11	16	9
	22	13	10	6	11	16

De onderstaande tabel geeft een historisch overzicht van alle ingediende plannen bij de Commissie vanaf de start op 1 oktober 1999.

Jaar / periode	Ingediende plannen
1-10-1999 31-12-2000	220
2001	106
2002	113
2003	103
2004	86
2005	93
2006	100
2007	104
2008	105
2009	52
2010	58
2011	69
2012	69
2013	46
2014	39
2015	47
2016	48
2017	61
Totaal	1.519

Het hoge aantal van 220 in de beginperiode valt te verklaren door de instelling van de Commissie op 1 oktober 1999 waarbij bij aanvang sprake was van een hoge werkvoorraad. De schommelingen in de conjunctuur en de invloed daarvan op het notariaat over de afgelopen jaren zijn duidelijk te onderkennen in de tabel.

Gezien de aantallen ingediende ondernemingsplannen over de meest recente jaren is in 2017 voorzichtig sprake van herstel in de zin dat er meer plannen worden ingediend. Hierbij dient overigens ook te worden vermeld dat de mogelijkheid van benoeming tot toegevoegd notaris (vanaf 2014) en het toenemende aantal hiervan (zie opmerking hiervoor) een dempend effect heeft op het aantal ingediende plannen.

5. Terugblik en vooruitzichten

Economische situatie en ontwikkelingen in het notariaat in 2017

Volgens informatie van de KNB werden in 2017 in totaal 1.677.585 akten gepasseerd. Dit is een toename van 7,7% ten opzichte van 2016 (1.557.672 akten). Gerelateerd aan het aantal notarissen ultimo 2017 ten opzichte van het aantal notarissen ultimo 2016 is sprake van een toename van het gemiddeld aantal akten per notaris in 2017: 1336 (2016: 1.220). Door de in 2017 verder aantrekkende woning- en hypotheekmarkt is sprake van een stijging van de aantallen akten in de onroerend zakenpraktijk. Tevens is echter nog steeds de trend te onderkennen van een daling van de gemiddelde tarieven. Door de aantrekkende markt is er ultimo 2017 meer personeel werkzaam op de kantoren (stijging 373 medewerkers ten opzichte van ultimo 2016). Per saldo is in 2017 sprake van een stijgende omzet en een hoger winstniveau.

Ook de omzet van de familiepraktijk en ondernemingspraktijk vertoont in 2017 een stijgende lijn.

Het aantal kantoren is ultimo 2017 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van ultimo 2016: 784 tegenover 783. Opvallend is wel dat de afgelopen jaren het aantal kantoren waar één notaris werkzaam is stijgt.

De Commissie heeft, ook in 2017, besloten vast te houden aan een minimaal niveau van kostendekkendheid, dat wil zeggen een ondernemingsbeloning van minimaal € 100.000, na 3 jaar. De Commissie wijst er hierbij op dat dit niveau nog nooit is aangepast aan de inflatie.

Ook in 2017 wordt vaak voor de realisatie van de ondernemingsplannen voor de financiering regelmatig gebruik gemaakt van geldverstrekking door familie / kennissen.

Samenvoeging Commissie van deskundigen & CTN in ATN

In september 2016 is door de MvJ&V besloten tot samenvoeging van de Commissie en de CTN in de nieuw in te stellen Advies Commissie Toegang Notariaat (ATN).

In het najaar van 2016 zijn de eerste stappen gezet om te komen tot de ATN. Hiervoor is aan de Commissie consultatie gevraagd voor de voorziene aanpassingen in de Wna.

De voormelde aanpassingen in de Wna voor de in te stellen ATN werden in dezelfde wetgevingsprocedure als de instelling van een voorzieningsfonds en de vergoeding van de kosten voor toezicht en tuchtrechtspraak voor het notariaat gedaan. Het advies voor de aanpassing van de Wna is (voor wat betreft het onderdeel ATN) begin 2017 door de Commissie gegeven. In het proces tot samenvoeging heeft de Commissie het belang van het handhaven van de bedrijfseconomische toets onderstreept, deze toets is in de huidige wet omschreven. De toets fungeert als een vangnet voor het voorkomen van potentiële problemen van financiële en bedrijfseconomische aard bij notariskantoren.

In augustus 2017 zijn op het MvJ&V de voorziene wijzigingen in het Besluit op het notarisambt (Bna) besproken. Tijdens het overleg bleek dat er nog onvoldoende duidelijkheid was over zowel het proces als over de kosten van de geïntegreerde adviesprocedure.

Om te voorkomen dat het voorstel van wet tot wijziging van de Wna in verband met het inrichten van het voorzieningsfonds, de vergoeding van de kosten voor toezicht en tuchtrechtspraak en de samenvoeging van de Commissie en de CTN vertraging zou oplopen, is door het MvJ&V besloten een pas op de plaats te maken en de samenvoeging van de Commissie en CTN uit het wetsvoorstel te halen.

Er is afgesproken dat er op basis van de te inventariseren procesinformatie en proceskosten vervolggesprekken zullen plaatsvinden. Het MvJ&V zal vervolgens bezien in welk wetstraject de samenvoeging van de commissies zijn beslag zal kunnen krijgen.

Complexe juridische constructies

De Commissie constateert dat er geregeld sprake is van ingewikkelde samenwerkingsconstructies, nieuwe tussenvormen en constructies waarbij vraagtekens kunnen worden geplaatst in hoeverre de beroepsbeoefenaar evenredige zeggenschap heeft over de praktijkvoering. Uit de ingediende plannen in 2017 blijkt dat in toenemende mate gebruik wordt gemaakt van meer flexibiliteit voor de inzet van personeel en middelen via bijvoorbeeld diensten-B.V.'s, waarin een aanvrager niet of nauwelijks participeert.

Specialistische internationale dienstverlening

De Commissie constateert dat er in 2017 sprake is geweest van aanvragen tot vestiging in met name Amsterdam waarbij een specialistische (internationale) dienstverlening wordt verricht en waarbij deel uit wordt gemaakt van of wordt samengewerkt met internationale advocatenkantoren en fiscale dienstverleners.

Uitgangspunt voor de Commissie blijft dat er sprake dient te zijn van onpartijdigheid en onafhankelijkheid (artikel 17 Wna).

De Commissie merkt op hierbij nadrukkelijk rekening te houden met de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam (notaris- gerechtsdeurwaarderskamer) d.d. 10 januari 2017 inzake het verbieden van een specifieke samenwerkingsvorm met Nationale Notaris.

In aansluiting hierop merkt de Commissie op dat zij constructies als hoofd- en ondermaatschappen, back- en front-office kantoren toetst aan artikel 17 Wna.

Goodwill, betaling goodwill e.d. en wijze van verrekenen

Voor zover voor een overname of toetreding tot een maatschap dan wel een B.V. meer wordt betaald dan de intrinsieke waarde is sprake van goodwill.

De Commissie constateert dat in incidentele gevallen nog steeds een te hoge goodwill voor de overname van of toetreding tot een notarisbureau wordt overeengekomen.

In sommige gevallen wordt de Commissie geconfronteerd met een reeds voldongen feit (in het verleden betaalde goodwill). Soms is sprake van het ontbreken van ontbindende voorwaarden omtrent de benoeming tot notaris, dan wel omtrent het afsluiten van een financieringsovereenkomst. De Commissie wijst zowel de kandidaat-notarissen als de financiers erop ervoor te waken dat deze ontbindende voorwaarden worden overeengekomen bij het aangaan van (financiële) verplichtingen.

Indien de Commissie constateert dat er sprake is van een te hoog, reeds betaald of nog te betalen, bedrag aan goodwill wordt de indiener geadviseerd de financiële afspraken te herzien.

Ook in 2017 is geconstateerd dat naast het betalen van goodwill ook op indirecte wijze goodwill wordt overeengekomen in de vorm van bijv. te hoge huurlasten, uitkeren managementvergoeding zonder tegenprestatie e.d.. Voor de bepaling of er sprake is van een te betalen bedrag aan goodwill, wordt door de Commissie ook rekening gehouden met deze feiten, als het ware een indirecte vorm van goodwill.

In het verleden is sprake geweest van een permanente vorm van goodwillbetaling, doordat de aanvrager een (substantieel) lager winstaandeel ontvangt in vergelijking met andere aandeelhouders binnen de B.V./N.V. dan wel met de andere vennoten binnen de maatschap (dit los van het werken in deeltijd). Een permanente vorm van goodwillbetaling is niet acceptabel voor de Commissie.

Voor de bepaling of sprake is van een aanvaardbare goodwill hanteert de Commissie het begrip kapitalisatiefactor. De Commissie berekent de kapitalisatiefactor als 'de betaalde goodwill gedeeld door de toekomstige gemiddelde jaarlijkse genormaliseerde overwinst over de eerste drie jaar'. Indien de indiener goodwill is overeengekomen, vereist de Commissie dat in de (goodwill)overeenkomst een verrekenbeding wordt opgenomen zodra de kapitalisatiefactor van de genormaliseerde overwinst hoger is dan 3 (zie voor meer informatie de Procedure en voorschriften indienen ondernemingsplan).

De Commissie hanteert een intern beoordelingskader om te bepalen of de kapitalisatiefactor al dan niet te hoog is. Er is sprake van drie mogelijkheden. De kapitalisatiefactor ligt tussen de 0-3, 3-5, of is groter dan 5.

Indien sprake is van een kapitalisatiefactor tussen 0-3 voldoet de kapitalisatiefactor aan de norm en hoeft niet te worden verrekend. Indien deze factor ligt tussen 3-5 moet een verrekenbeding worden opgenomen. Indien sprake is van een kapitalisatiefactor groter dan 5, dan is volgens de norm van de Commissie sprake van een onaanvaardbaar hoge goodwill. In een dergelijk geval zal een negatief advies worden verstrekt.

Omdat elke casus uniek is, wordt van geval tot geval beoordeeld of de goodwill voldoet aan de norm en of het noodzakelijk is een verrekenbeding overeen te komen.

Toekomstverwachtingen

In 2017 was sprake van een forse stijging van het aantal woningtransacties, voor 2018 wordt in toenemende mate spanning verwacht op de woningmarkt. Dit uit zich in een kleiner verschil tussen de vraag- en biedprijs voor woningen. Verder neemt het woningaanbod af en daalt in specifieke regio's (waaronder de Randstad) het aantal woningverkoop. De verwachting is dan ook dat het aantal transacties in 2018 zal dalen ten opzichte van 2017. De Commissie zal in haar toetsing met deze ontwikkeling rekening houden.

De digitale dienstverlening heeft zich in 2017 verder ontwikkeld. Het notariaat ontwikkelt steeds meer portals die gericht zijn op de behoeften van de cliënt waarbij diezelfde cliënt zelf een stuk voorwerk verricht. Hiermee wordt tevens beoogd een volledig beeld te krijgen van de potentiële cliënt om maatwerk te kunnen bieden en waarbij tevens aanbidding van andere notariële producten tot de doelstelling behoort. De Commissie verwacht dat deze trend zich in 2018 nog nadrukkelijker zal manifesteren. Gezien de digitale omslag zou gesproken kunnen worden van een disruptie waarbij zonder aanpassing marktaandeel of omzet verloren kan worden aan andere dienstverleners.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de blockchain. Blockchain is het delen van een veilig (administratie)systeem dat transacties tussen meerdere partijen vastlegt zonder tussenkomst van een intermediair. De toepassing van de blockchain zal het notariaat niet vervangen, maar zal wel zorgen voor een verandering van de rol van de notaris. Hierbij is het van belang dat de beroepsgroep over de juridische toepasbaarheid mee zal moeten blijven denken.

De ontwikkelingen onderstrepen dat de kennis over de behoeften van een cliënt zeer belangrijk is en een onmisbare schakel vormt in de dienstverlening.

Namens de Commissie,



Prof. dr. H.P.A.J. Langendijk
(voorzitter)