



Commissie van
Deskundigen
NOTARIAAT

Jaarverslag Commissie van deskundigen notariaat 2020

Utrecht, 11 mei 2021





Jaarverslag 2020 Commissie van deskundigen notariaat

Inhoudsopgave

1. Kerncijfers	3
2. Wettelijk kader	3
3. Samenstelling en handelwijze van de Commissie	4
4. Verslag van de werkzaamheden.....	6
4.1 Procedure en voorschriften indienen ondernemingsplan	6
4.2 Werkwijze uitbrengen adviezen	6
4.3 Kengetallen ondernemingsplannen 2020.....	7
4.4 Toelichting op de kengetallen 2020.....	8
4.4.1 Ingediende plannen in 2020.....	8
4.4.2 Uitgebrachte adviezen	11
4.4.3 Overige informatie.....	14
5. Terugblik 2020 en vooruitblik 2021	15





1. Kerncijfers

De Commissie van deskundigen notariaat (hierna: de Commissie) presenteert hierbij het jaarverslag over 2020.

Het aantal ingediende ondernemingsplannen over 2020 ligt op een hoger niveau dan 2019. In totaal zijn in 2019 50 plannen ingediend (2019: 41), een stijging van ca. 22%.

In het verslagjaar zijn 46 plannen afgedaan.

Op 31 december 2020 waren 13 plannen in behandeling. Voor de in 2020 afgedane plannen bleek in behoorlijk aantal gevallen aanvullende informatie nodig om tot een definitief advies te kunnen komen.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4, waarin diverse informatie en overzichten zijn opgenomen met betrekking tot de aantallen ingediende ondernemingsplannen en afgegeven adviezen.

De door de Commissie gehanteerde normen zijn in 2020 niet gewijzigd. Wel wordt aan de indieners vanaf maart 2020 gevraagd een Coronavragenlijst in te vullen.

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 periodiek 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 met ingang van 1 september 2017 benoemd voor een termijn van vier jaar. Het huidige lid notaris is per 1 september 2018 benoemd voor de termijn van vier jaar. Per 1 januari 2019 is een nieuw plaatsvervangend lid notaris benoemd eveneens voor een termijn van vier jaar.

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.

De beide notarisleden beslissen in principe over elk ondernemingsplan dat bij de Commissie voorligt. In de volgende gevallen kan een lid-notaris zich terugtrekken uit de beoordelingsprocedure van een ondernemingsplan:

- indien het de eigen vestigingsplaats betreft (opvolging en/of wijziging van de eigen vestigingsplaats), de vier 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.
- indien het lid van mening is dat er een belangenverstrengeling of schijn van belangenverstrengeling is of zou kunnen zijn (dit laatste kan dus gelden voor alle leden van de Commissie)

De samenstelling van de Commissie was in 2020 als volgt:

Prof. dr. H.P.A.J. Langendijk	- voorzitter (benoemd tot 1 september 2025)
Prof. dr. H.F.D. Hassink RA	- plaatsvervangend voorzitter en lid (benoemd tot 1 september 2025)
Mevr. mr. S. Laseur-Eelman	- lid-notaris (benoemd tot 1 september 2022)
Dhr. mr. E. Feijen	- plaatsvervangend lid notaris (benoemd tot 1 januari 2023)

De Commissie heeft in 2020 12 keer vergaderd.

SECRETARIAAT

De ondernemingsplannen worden behandeld door een onafhankelijk van het BFT opererende secretaris. Gedurende 2020 is mevrouw M. Heeger namens de Commissie opgetreden als secretaris.

De secretariaatsfunctie binnen deze Commissie wordt gecombineerd met de secretariaatsfunctie ten behoeve van de Commissie van deskundigen gerechts-deurwaarders.

De Commissie bedankt de secretaris voor de verleende ondersteuning in 2020.



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 mei 2019 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.

Gepland is dat de procedure en voorschriften in het tweede kwartaal van 2021 worden aangepast. Deze aanpassingen zullen primair zijn gericht op verduidelijking en vereenvoudiging.

4.2 Werkwijze uitbrengen adviezen

De vraag of het ingediende plan volledig is vormt standaard een onderdeel van het beoordelingsproces. In 2020 zijn in eerste aanleg minder plannen als onvolledig aangemerkt. In het verantwoordingsjaar 2020 is in 53% sprake van een onvolledige aanbieding. Dit percentage ligt lager dan in voorgaande jaren. Zie de verdere uitwerking onder hoofdstuk 4.4.2. Hoewel sprake is van een lager percentage moet de Commissie zich nog steeds de nodige inspanningen getroosten om plannen volledig ingediend te krijgen alvorens tot behandeling kan worden overgegaan.

Vanaf 2019 wordt aan indieners standaard gevraagd om het plan ook persoonlijk in te leveren. In een persoonlijk gesprek kunnen dan direct aandachtspunten worden aangegeven en besproken met als doel een bespoediging van het verdere traject. Vanwege Covid-19 was er vanaf maart 2020 geen persoonlijk gesprek meer mogelijk. Als alternatief heeft er met alle indieners een MS Teams gesprek plaatsgevonden met dezelfde doelstelling. De voormelde methodiek heeft er toe geleid dat de doorlooptijd is verkort en dat nagenoeg alle plannen zijn afgehandeld binnen de wettelijke termijn van drie maanden.

De aangepaste intake heeft tevens geleid tot een daling van de inhoudelijke vragen. Voor het jaar 2020 zijn in ruim 42% van de adviezen inhoudelijke vragen gesteld. Dit is een aanzienlijk lager percentage dan de voorgaande jaren (zie hoofdstuk 4.4.2.).

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), maar ook dat een indiener in de gelegenheid wordt gesteld om (onduidelijkheden in) het plan mondeling toe te lichten aan de leden van de Commissie. In 2020 werden er met de Commissie 3 gesprekken gevoerd via MS Teams.



De Commissie beoogt met de gehanteerde systematiek zoveel mogelijk te bewerkstelligen dat de kwaliteit en inhoud van het uiteindelijke plan zodanig zijn vormgegeven dat er een positief advies kan worden gegeven. Daarmee wordt ook beoogd een bewustwordingsproces bij de indiener te creëren om de toekomstige taak als notaris-ondernemer adequaat 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 vijf 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 vijf bedrijfseconomische aandachtsgebieden), worden deze expliciet aangegeven in de adviesbrief of wordt het advies voorzien van een uitgebreide toelichting op het betreffende aandachtsgebied.

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 thans nagenoeg geheel gebruikt gemaakt van de webmail (Secretariaat@cvdnotariaat.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 2020

De Commissie heeft in 2020 12 maal vergaderd waarbij 46 ondernemingsplannen zijn afgedaan; tevens wordt ook regelmatig per e-mail of telefonisch overleg gepleegd. In 2020 heeft de Commissie geen enkele keer uitstel verleend voor het aanvullen van ondernemingsplannen.

In het verslagjaar zijn 50 plannen ingediend. De Commissie heeft in het verslagjaar 49 adviezen verstrekt. Één plan is door een indiener ingetrokken. Op 31 december 2019 bedraagt de werkvoorraad 13 ondernemingsplannen.

Van de ingediende plannen en uitgebrachte adviezen in het jaar 2020 kan het volgende overzicht worden gegeven:



	Totaal	Categorie*)					
		A	B	C	D	E	F
Voorraad 1 januari 2020	9	2	0	4	3	0	0
Ingediende plannen 2020	50	5	4	16	21	0	4
	59	7	4	20	24	0	4
Af: ingetrokken plannen	1	0	0	1	0	0	0
Af: negatieve adviezen	0	0	0	0	0	0	0
Af: positieve adviezen	45	4	2	15	20	0	4
Afgedane plannen 2020	46	4	2	16	20	0	4
Voorraad 31 december 2020	13	3	2	4	4	0	0

*) 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 2020

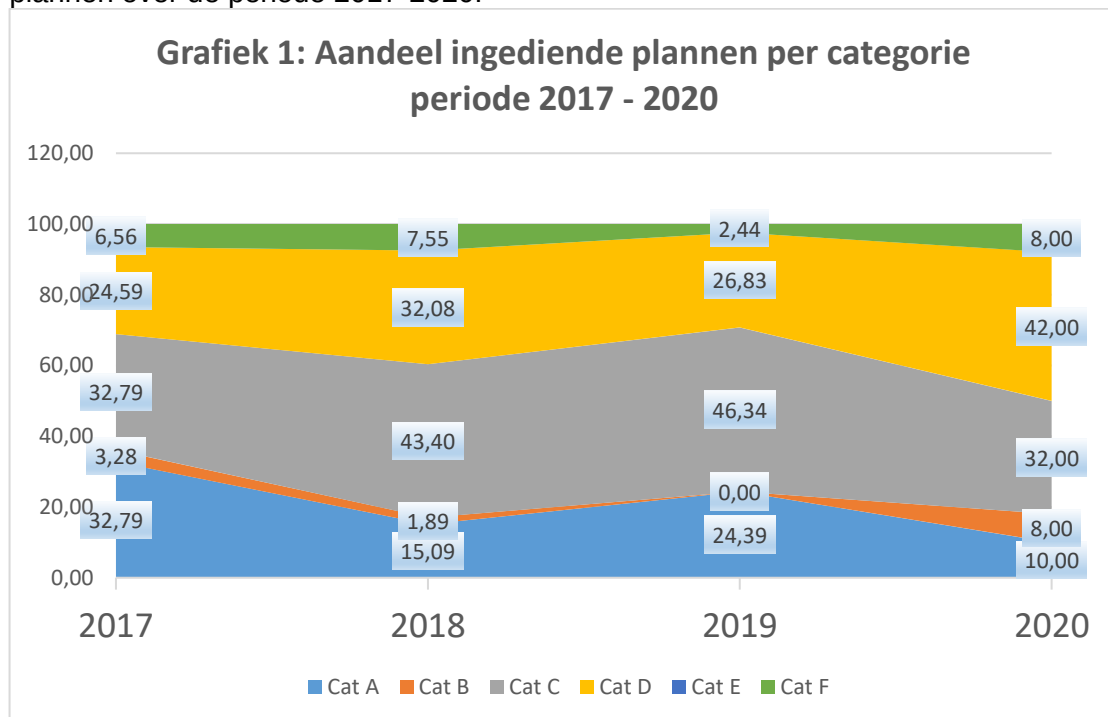
4.4.1 Ingediende plannen in 2020

- Het totaal aantal ingediende plannen in 2020 (50) is toegenomen ten opzichte van 2019 (41). Dit is een stijging van ca 22%.
- De verdeling over de diverse categorieën van het aantal ingediende ondernemingsplannen in 2020 wijkt af van 2019. Voor een visueel overzicht wordt verwezen naar grafiek 1 hierna.
 Het aantal plannen dat is ingediend voor een solitaire opvolging (categorie A) is vijf (10%), dit is lager dan 2018 (tien). Afgezien van een kleine opleving in 2019 is de afgelopen jaren sprake van een relatieve daling van het aantal plannen categorie A.
 In 2020 zijn vier plannen ingediend voor een vestiging van een nieuw solitair kantoor, (categorie B), in 2019 was dit nihil.
 Voor de categorie C, opvolging in associatief verband, zijn in 2020 16 plannen ingediend (32%). Ten opzichte van het voorgaande jaar is in aantallen en procentueel sprake van een daling (2019: 19 en ruim 46%), Tot en met 2019 was sprake een procentuele stijging van deze categorie, in 2020 zit het aandeel van categorie C ongeveer op het niveau van 2017.
 Bij categorie D, uitbreiding in associatie, zijn in 2020 21 plannen ingediend (45%), dit is aanzienlijk meer dan het aantal van elf plannen in 2019 (27%). Met uitzondering van het jaar 2019 is de afgelopen jaren sprake van een voortdurende stijging (procentueel en absoluut).
 De indiening van het aantal plannen voor wijziging van de vestigingsplaats (categorie F) bedraagt in 2020 vier. Hiermee is ten opzichte van 2019 sprake van een stijging. Gezien de jaren daarvoor is sprake van een stabilisatie van het aantal plannen categorie F.
 Samenvattend is sprake van een toename van het aantal ingediende plannen in 2020 ten opzichte van 2019. Historisch gezien volgt het aantal indieningen in 2020 de trend vanaf 2009. In dat jaar was vanwege de economische omstandigheden sprake van een

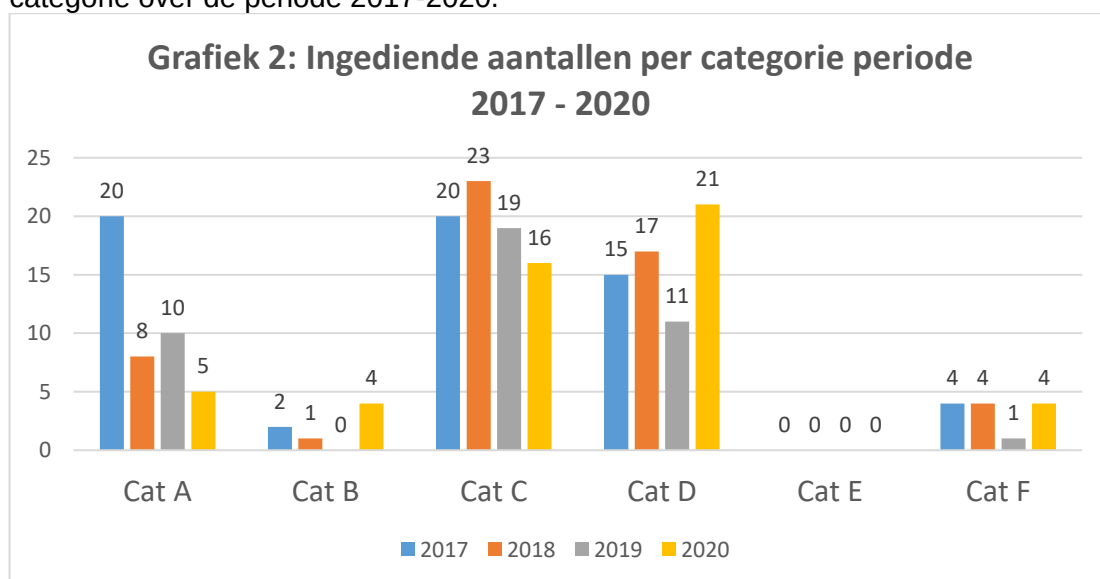
aanzienlijke daling ten opzichte van de voorgaande jaren. Vanaf 2009 is sprake een gemiddeld aantal ingediende plannen per jaar van afgerond 53. Het aantal van 2020 ligt hier dus licht onder.

Afgezien van het jaar 2019 daalt het aantal ingediende plannen in categorie A de afgelopen jaren (procentueel), het aantal plannen in categorie D stijgt daarentegen (procentueel). Bij de overige categorieën is sprake van een redelijk stabiel beeld.

Onderstaand is in grafiek 1 de procentuele verdeling weergegeven van de soorten plannen over de periode 2017-2020.



In grafiek 2 is een overzicht opgenomen met daarin de ingediende aantallen per soort categorie over de periode 2017-2020.

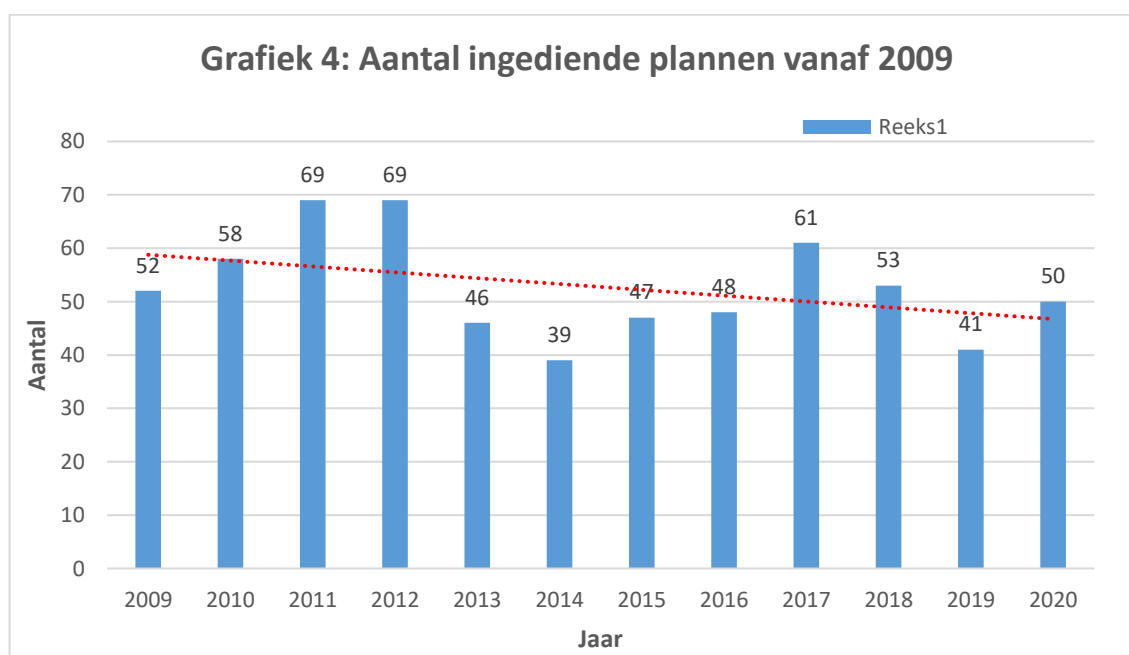
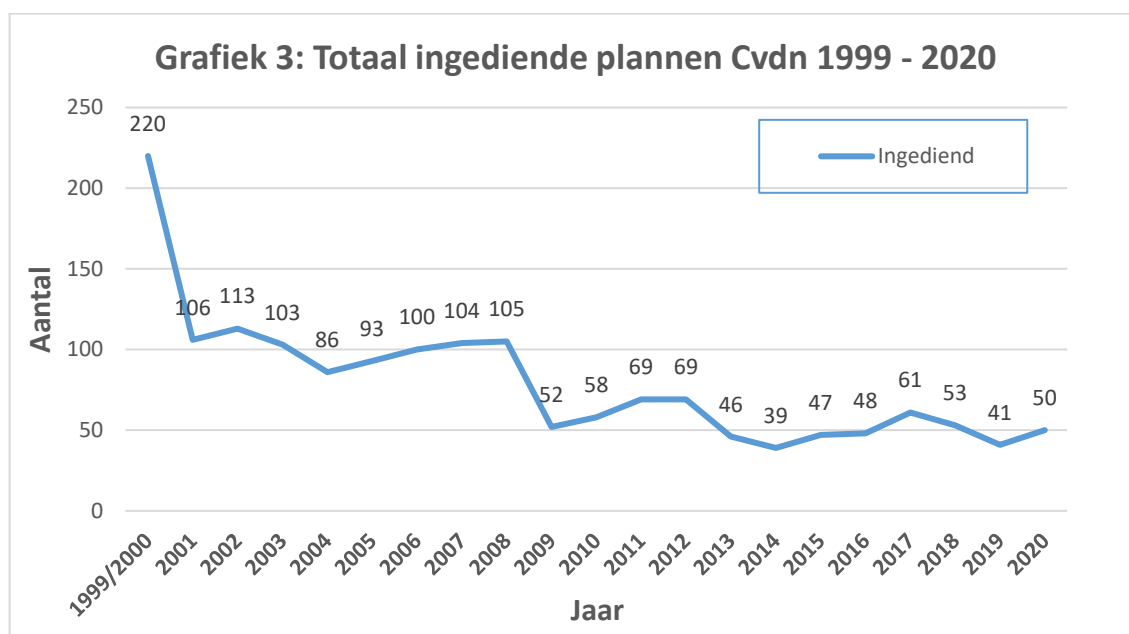


De onderstaande grafiek 3 geeft een historisch overzicht van alle ingediende plannen bij de Commissie vanaf de start op 1 oktober 1999.

Grafiek 4 geeft een uitsnede van de aantallen vanaf 2009 en een trendmatige lijn.

Het hoge aantal van 220 ingediende plannen 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 grafiek 3.

Het aantal ingediende plannen in 2020 ligt in lijn met de trend die vanaf 2009 zichtbaar is. Duidelijk is dat de hoge aantallen in de periode 2001 t/m 2008 niet meer zullen worden gehaald. De mogelijkheid van benoeming tot toegevoegd notaris (vanaf 2014) en het toenemende aantal hiervan (zie opmerking in hoofdstuk 4.4.3) heeft vermoedelijk een dempend effect op het aantal ingediende plannen.



4.4.2 Uitgebrachte adviezen

- Van de uitgebrachte 45 positieve adviezen heeft ruim 42% betrekking op ondernemingsplannen in de categorieën A en C (opvolging in een reeds gevestigd kantoor, solitair en in associatief verband). In 2019 was dit percentage ca. 71% en in 2018 ruim 58%.

Van de uitgebrachte positieve adviezen heeft ruim 44% betrekking op ondernemingsplannen in de categorie D (nieuwe vestiging in associatief verband met een gevestigd kantoor). Dit percentage was in 2019 ca 25% en in 2018 32%.

Voor het starten van een solitair kantoor (categorie B) zijn in 2020 2 positieve adviezen verstrekt.

Gesteld kan worden dat de ondernemingsplannen in de categorieën A, C en D in 2020 het overgrote deel (bijna 87%) uitmaken van het totaal aantal uitgebrachte adviezen. Tevens blijkt uit het aantal uitgebrachte adviezen het stijgende aandeel van categorie-D plannen in de totale populatie.

- In 2020 zijn, evenals in de voorgaande drie jaren, geen negatieve adviezen uitgebracht. 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 2020 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 of haar ondernemingsplan mondeling toe te lichten.

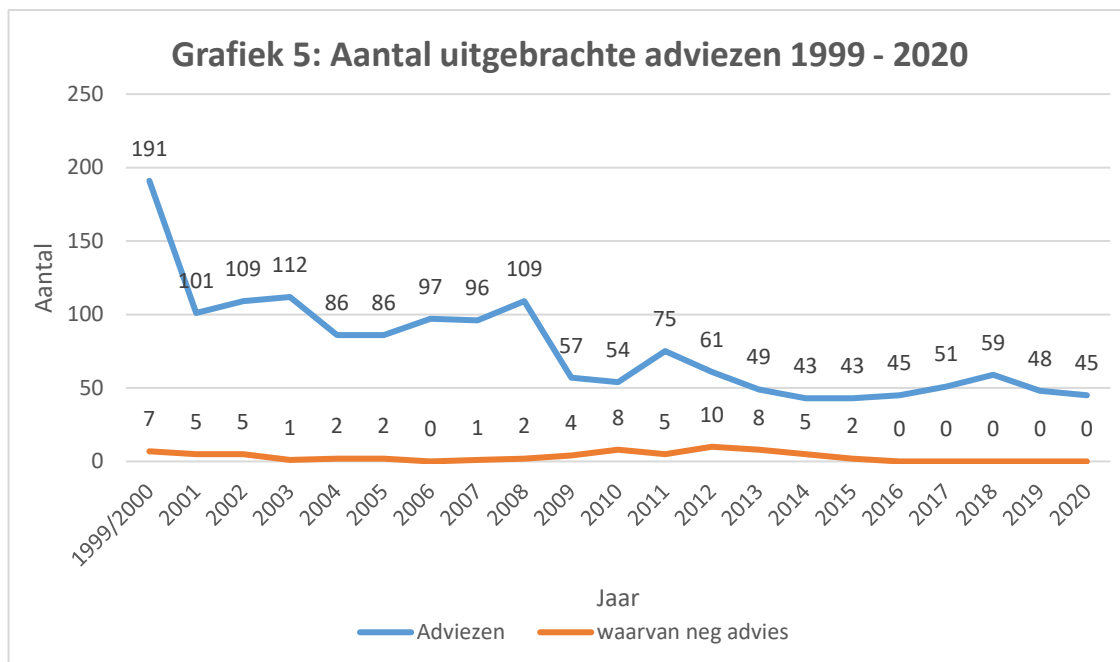
Daarnaast nodigt de secretaris van de Commissie een indiener van een plan standaard uit om het plan mondeling (dan wel via MS Teams) te komen toelichten. Bijna alle indieners maken gebruik van deze uitnodiging.

In totaliteit hebben in 2020 49 gesprekken (2019 36) plaatsgevonden waarbij door de indieners een toelichting is gegeven op het ingediende plan en/of waarbij de door de Commissie geconstateerde onduidelijkheden zijn weggenomen.

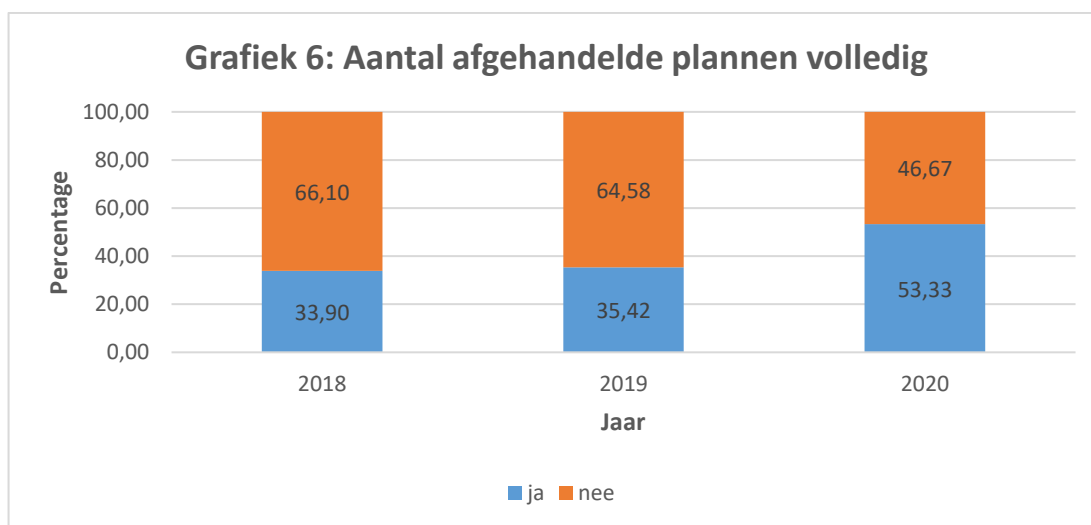
Een meerjarenoverzicht in detail van de door de Commissie verstrekte adviezen (positief en negatief), ingetrokken plannen, begin- en eindvoorraad over de jaren 2017 t/m 2020 geeft het volgende beeld:

	2017	2018	2019	2020
Ingediende plannen	61	53	41	50
Af: ingetrokken plannen	1	0	0	1
Af: negatieve adviezen	60	53	41	49
	0	0	0	0
Af: positieve adviezen	60	53	41	49
	51	59	48	45
Mutatie	9	-6	-7	4
Beginvoorraad	13	22	16	9
Eindvoorraad	22	16	9	13

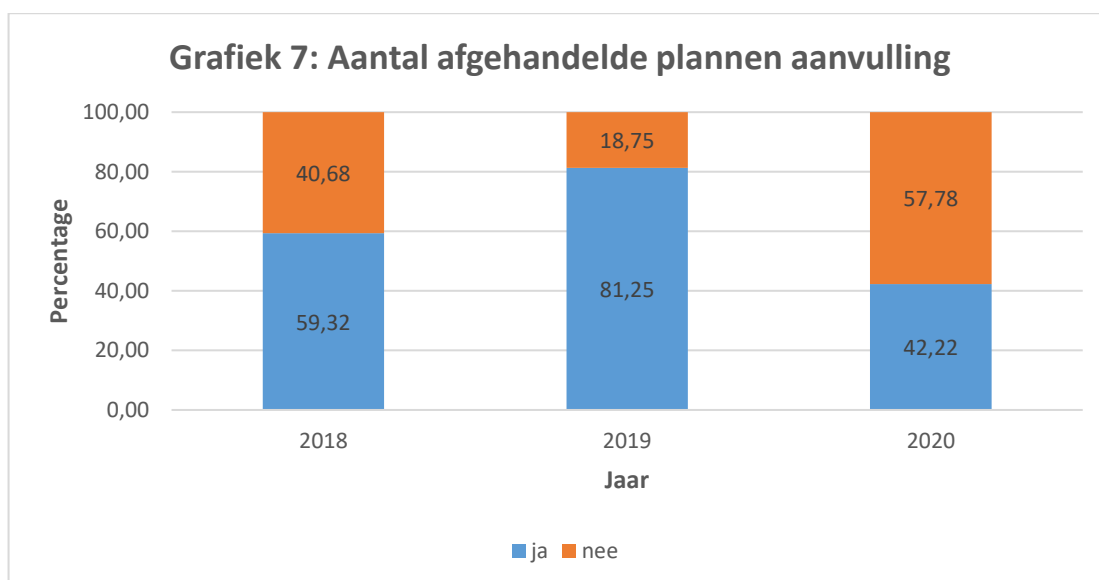
De onderstaande grafiek 5 geeft het totaal aantal afgegeven adviezen over de periode 1999-2020 weer met daarbij tevens weergegeven het aantal afgegeven negatieve adviezen hiervan.



- Van de in 2020 45 uitgebrachte adviezen was in eerste instantie in 21 gevallen (ca. 47%) sprake van een onvolledige indiening. Dit ligt procentueel lager dan 2019: 31 gevallen van de 48 adviezen (65%). Voor 2018 waren dit 39 van de 59 adviezen (66%). Er is dus sprake van positieve trend dat er in eerste instantie sprake is van plannen die volledig zijn om te kunnen beoordelen. Het standaard voeren van een gesprek met een indiener (zie ook onderdeel 4.2.) draagt hier positief aan bij. De cijfers zijn in de hieronder opgenomen grafiek 6 vermeld.



- In 19 van de 45 verstreekte adviezen zijn aanvullende (inhoudelijke) vragen gesteld om de beoordeling te kunnen afronden (42%). Dit is een lager percentage dan in 2019: 39 gevallen van de 48 afgedane plannen (81%). Voor 2018 waren was dit in 35 van de 59 adviezen het geval (59%). In grafiek 7 zijn de cijfers betreffende de gestelde aanvullende vragen nogmaals weergegeven



De onvolledige en inhoudelijk onvoldoende plannen betroffen in de meeste gevallen de volgende onderwerpen:

- Te summiere doelgroep analyse
- Ontbreken van toekomstvisie (waaronder marketingactiviteiten)
- Beleid ten aanzien van personeel
- Eigen ontwikkelpunten/verbeterpunten

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

Tijdens het MS Teams gesprek met de indiener wordt aangegeven waar de Commissie nog graag aanvullingen c.q. toelichtingen op ontvangt.

Uit de bovenvermelde cijfers blijkt dat zowel de onvolledige indiening als ook de inhoudelijke omissies in 2020 in een behoorlijk aantal gevallen zijn voorgekomen al is duidelijk sprake van een verbetering ten opzichte van de voorgaande jaren.

De Commissie onderstreept met de hierboven beschreven werkwijze bij de beoordeling van plannen (mondelinge 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. Voldoende kwaliteit en inhoudelijke diepgang van het plan vormen een essentieel onderdeel bij de toetsing waarbij het zwaartepunt ligt op de bedrijfseconomische en financiële aspecten van het ondernemingsplan.

Hierbij streeft de Commissie er naar een zodanige invulling van deze aspecten te verkrijgen dat de indiener in staat zou moeten zijn/haar toekomstige taak als notaris-ondernemer adequaat 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 continu bezig het indienen van ondernemingsplannen te verbeteren en te vergemakkelijken.

4.4.3 Overige informatie

- In 2020 is sprake van 2 positieve adviezen voor het starten van een solitaire vestiging. (categorie B). De uitbreiding in associatief verband (categorie D) bedraagt 20. De potentiële uitbreiding van het aantal notarissen bedraagt daarmee 20. Daarentegen zijn ook in 2020 na het defungeren protocollen samengevoegd, waardoor per saldo toch sprake is van een kleine toename van het aantal notarissen. Per saldo stijgt het aantal notarissen per 1 januari 2021 licht ten opzichte van 1 januari 2020. Volgens informatie van de KNB bedraagt het aantal notarissen per 1 januari 2021 1.259 versus 1.254 per 1 januari 2020. Overigens dient hierbij in ogenschouw te worden genomen dat het na het afgeven van het positieve advies enige tijd duurt voor de daadwerkelijke benoeming vanwege het traject bij de CTN en de uiteindelijke beoordeling bij het Ministerie van JenV.
- Het aantal toegevoegde notarissen is gedurende 2020 verder toegenomen van 180 per 1 januari 2020 tot 215 per 1 januari 2021.



5. Terugblik 2020 en vooruitblik 2021

Economische situatie en ontwikkelingen in het notariaat in 2020

Volgens informatie van de KNB werden in 2020 in totaal 1.942.128 akten gepasseerd. Dit is een stijging van 9,2% ten opzichte van 2019 (1.778.167 akten). De stijging is daarmee hoger dan in 2019 t.o.v. 2018 (5,3%). Gerelateerd aan het aantal notarissen ultimo 2020 ten opzichte van het aantal notarissen ultimo 2019 is eveneens sprake van een stijging van het gemiddeld aantal akten per notaris in 2020: 1.542 (2019: 1.412).

Het aantal gepasseerde akten in de onroerend zakenpraktijk is in 2020 gestegen ten opzichte van 2019 (985.361 versus 853.563). Het percentage van de onroerend goedpraktijk in het totaal aantal akten is gestegen van 48% naar bijna 51%. Het aandeel familierecht in het totaal aantal transacties is in 2020 iets gedaald ten opzichte van 2019 gestegen. Dit was 35,7% in 2019 en is 34,4% in 2020. In aantallen: 667.763 in 2020 ten opzichte van 634.282 in 2019.

De overige omzetcategorieën zijn in absolute zin in 2020 licht gedaald t.o.v. 2019 (1.318 akten) en ook in procentuele zin gedaald (ondernemingsrecht ca. 9,7% en overige omzet 5,2%).

Het aantal medewerkers op de kantoren is in totaliteit gestegen in 2020. Ultimo 2020 is sprake van een stijging van 22 kandidaat notarissen ten opzichte van ultimo 2019. Het aantal overige medewerkers is ultimo 2020 met 277 toegenomen ten opzichte van ultimo 2019. In dit jaarverslag is tevens reeds de toename (35) aangegeven van het aantal toegevoegd notarissen ultimo 2020 ten opzichte van ultimo 2019. Het totaal aantal medewerkers in de kantoren ultimo 2020 (exclusief de notaris ondernemers) is daarmee toegenomen met 334.

Het aantal kantoren is ultimo 2020 gelijk gebleven ten opzichte van ultimo 2019: 773. Van dit aantal is in 454 gevallen één notaris werkzaam (ultimo 2019: 455). Het gemiddelde winstniveau is in 2020 gestegen ten opzichte van 2019.

De Commissie heeft, ook in 2020, besloten vast te houden aan een minimaal niveau van kostendekkendheid, dat wil zeggen een ondernemingsbeloning van minimaal € 100.000, na drie jaar.

Voor de realisatie van de ondernemingsplannen wordt naast de reguliere geldverstrekkers tevens gebruik gemaakt van andere vormen van crowdfunding zoals verstrekking van kredieten door familie en kennissen.

Onderzoek realisatie ondernemingsplannen 2014 en 2015

In 2020 is door de Commissie een rapportage uitgebracht aan het bestuur van de KNB en het BFT omtrent de realisatie ondernemingsplannen Notariaat waarvan de indieners in de kalenderjaren 2014 en 2015 positieve en negatieve adviezen hebben gekregen. Het onderzoek is daarbij vooral gericht op de kleine(re) notariskantoren. De algemene conclusie is dat een ruime meerderheid van de notaris-ondernemer na drie jaar het norminkomen van € 100.000 heeft gehaald. Daar waar in realiteit sprake was van het niet halen van dit norminkomen is vastgesteld dat voor deze notarissen vaak een hoger dan normaal risico werd geïndiceerd door de toenmalige leden van de Commissie.

Verder kunnen den volgende conclusies worden vermeld:

Bij de omzet(prognose) valt op dat de prognose van onroerend goed sterk wordt onderschat en de omzet familierecht en de omzet ondernemingsrecht sterk wordt overschat.

Over het algemeen wordt de prognose van het resultaat (ruimschoots) gehaald vooral door de overschrijdingen van de omzet (uit onroerend goed).

Bij het aantal akten is er sprake van hogere aantallen dan geraamd waarbij de omzet uit onroerend goed transacties de oorzaak is.

Voor de goodwill is in het onderzoek de gehele populatie van indieners van ondernemingsplannen in consideratie genomen. Opvallend is dat in circa twee derde van de gevallen geen goodwill wordt voldaan of dat er sprake is van een gering bedrag aan goodwill. Hoge bedragen voor directe goodwill behoren tot de uitzonderingsgevallen.

Het rapport is aangeboden aan Notariaat Magazine en zal tevens op de website van het BFT worden geplaatst.

Toetsing ondernemerskwaliteiten

In 2020 is er door de Commissie bij het beoordelen van de plannen mede aandacht besteed aan de vraag of er bij indieners voldoende sprake is van ondernemerskwaliteiten. Deze toetsing raakt aan één van de belangrijke basisvoorwaarden die een indiener moet bezitten: naast de technische (notariële) vaardigheden is tevens van evident belang dat een notaris in staat wordt geacht voldoende inzicht te hebben in de beheersmatige en financiële ontwikkelingen van het kantoor en in staat is hierin waar nodig maatregelen te treffen. Dit financiële en beheersmatige inzicht is met name van belang bij kleinere kantoren. Bij twijfel nodigt de Commissie de kandidaat uit om deze twijfel weg te nemen.

Verkorting van de doorlooptijd

Door de Commissie is in 2019 een aanzet gegeven om de totale doorlooptijd tot benoeming als notaris-ondernemer te verkorten. Naast de eerder vermelde digitale correspondentie wordt door de Commissie sedert begin 2019 aan indieners de mogelijkheid geboden om direct na de start van de beoordeling door de Commissie dit te melden aan de CTN met als doel het traject bij de CTN eerder te kunnen starten (niet opvolgend maar meer parallel laten lopen van de twee beoordelingen). Deze methodiek is in 2020 gecontinueerd.

Periodiek vindt overleg plaats met het secretariaat van de CTN ter verdere stroomlijning van de gevolgde procedures met als doel de behandelingstermijn zo kort mogelijk te laten zijn.

Complexe juridische structuren

Evenals in de voorgaande jaren constateert de Commissie dat ook in 2020 sprake is van soms ingewikkelde samenwerkingsconstructies, diverse tussenvormen en constructies waarbij vraagtekens kunnen worden geplaatst in hoeverre de beroepsbeoefenaar evenredige zeggenschap heeft over de (financiële) praktijkvoering.

Organisatorische en financiële weerbaarheid

De in 2019 geconstateerde ontwikkeling dat het notariaat (financieel en operationeel) weerbaarder en professioneler opereert, als gevolg van een toenemend gebruik van (centrale) backoffices, door toepassing van franchiseformules met specialisatie en het gepast gebruik maken van een flexibele schil.

Verder is duidelijk is dat het vooruitlopen op nieuwe ontwikkelingen (onderscheiding) een belangrijk onderdeel uitmaakt van de dienstverlening.

Specialistische internationale dienstverlening

De Commissie constateert dat ook in 2020 nog sprake is geweest van diverse 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. Notarissen in



samenwerkingsverbanden zijn de laatste jaren meer en meer als kantoor verbonden met andere kantoren en dienstverleners dan als (afzonderlijke) vennoten.

Uitgangspunt voor de Commissie blijft dat er sprake dient te zijn van onpartijdigheid en onafhankelijkheid (artikel 17 Wna) en de Commissie houdt rekening met de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam (notaris- gerechtsdeurwaarderskamer) d.d. 10 januari 2017 waarin een specifieke samenwerkingsvorm met de Nationale Notaris werd verboden.

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 notariskantoor 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.

De Commissie constateert dat in 2020 in toenemende mate goodwillafspraken zijn gemaakt op basis van een earn out regeling. De Commissie interpreteert deze richting als positief omdat hiermee normaal gesproken geen correcties nadien meer plaatsvinden dan wel een verrekening moet plaatsvinden met de verkopende partij.

Ook in 2020 is geconstateerd dat naast het betalen van goodwill ook op indirecte wijze goodwill wordt overeengekomen in de vorm van bijv. te hoge huurlasten, te hoge waardering van de materiële vaste activa, 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.

Voor zover sprake is van een (substantieel) lager winstaandeel in vergelijking met (een) andere aandeelhouder(s) binnen de B.V./N.V. dan wel met (een) andere vennoot/vennoten binnen de maatschap (dit los van het werken in deeltijd) dient hiervoor een adequate verklaring te worden gegeven. 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. Dit is de termijn waarin de door een aanvrager betaalde directe en indirecte goodwill kan worden terugverdiend. Ten einde te grote financiële risico's te beperken is de maximale terugverdientijd bepaald op vijf jaar.

De Commissie berekent de kapitalisatiefactor als 'de betaalde goodwill gedeeld door de toekomstige gemiddelde jaarlijkse genormaliseerde overwinst over de eerste drie jaar'. Voor de bepaling van de jaarlijkse overwinst wordt rekening gehouden met een jaarlijks norminkomen van € 100.000.

Er kan dan 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, is sprake van een te hoog financieel risico en dus 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.

Vooruitblik 2021

Ten tijde van het uitkomen van dit jaarverslag heeft het Covid 19 virus inmiddels ruim een jaar een enorme impact op de Nederlandse samenleving. Door het CBS zijn in de loop van 2020 diverse scenario's opgesteld met de mogelijke gevolgen op de economie. Uiteindelijk is het bruto binnenland product in 2020 met 3,8% gedaald t.o.v 2019. In de laatste raming van het CPB (november 2020) wordt uitgegaan van een groei van bijna 3% met als belangrijke kanttekening dat het Covid 19 virus dan wel onder controle moet zijn.

Achteraf kan worden geconstateerd dat het Covid 19 virus in 2020 geen negatieve gevolgen heeft gehad voor het notariaat. Zoals al eerder vermeld zijn in 2020 een record aantal akten gepasseerd.

Ook in 2020 werden nog de nodige oversluitingen van hypotheeklen gerealiseerd en was ook sprake van een koop door beleggers vanwege het in 2021 verhoogde tarief overdrachtsbelasting. Ditzelfde tarief maar nu een verlaging voor starters op de woningmarkt zorgde begin 2021 al een voor een opvallende stijging van het aantal overdrachten t.o.v. voorgaand jaar.

Hoewel op de woningmarkt sprake is van een anticyclisch karakter in relatie tot de economie mede ook door de permanente hogere vraag dan het aanbod verwacht de Commissie dat op langere termijn ook het notariaat te maken zal krijgen met de negatieve gevolgen van het Covid 19 virus ook al omdat de overheidsmaatregelen ter stutting van de economie op enig moment zullen stoppen en de tot dusver opgeschorte verplichtingen (belasting, aflossing en renteverplichtingen etc.) weer zullen herleven.

Namens de Commissie,

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