



Commissie van
Deskundigen
NOTARIAAT

Jaarverslag Commissie van deskundigen notariaat 2021

Utrecht, 1 september 2022





Jaarverslag 2021 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 2021.....	7
4.4 Toelichting op de kengetallen 2021	8
4.4.1 Ingediende plannen in 2021.....	8
4.4.2 Uitgebrachte adviezen 2021	11
4.4.3 Overige informatie	16
5. Terugblik 2021 en vooruitblik 2022	17





1. Kerncijfers

De Commissie van deskundigen notariaat (hierna: de Commissie) presenteert hierbij het jaarverslag over 2021.

Het aantal ingediende ondernemingsplannen over 2021 ligt op een hoger niveau dan 2020. In totaal zijn in 2021 60 plannen ingediend (2020: 50), een stijging van 20%.

In het verslagjaar zijn 64 plannen afgedaan.

Op 31 december 2021 waren 9 plannen in behandeling. Voor de in 2021 afgedane plannen bleek in behoorlijk aantal gevallen aanvullende informatie nodig om tot een definitief advies te kunnen komen. Dit beeld was eveneens in de voorgaande jaren zichtbaar.

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 2021 niet gewijzigd. Gedurende een aantal maanden is aan de indieners 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 2021 herbenoemd 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 2021 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 2024)
Dhr. mr. E. Feijen	- plaatsvervangend lid notaris (benoemd tot 1 januari 2023)

De Commissie heeft in 2021 14 keer vergaderd.

SECRETARIAAT

De ondernemingsplannen worden behandeld door een onafhankelijk van het BFT opererende secretaris. Gedurende 2021 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 2021.





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 oktober 2021 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.

Waar nodig worden de procedure en voorschriften in 2022 aangepast. Van oudsher zijn de aanpassingen primair gericht op een verdere verduidelijking en vereenvoudiging.

4.2 Werkwijze uitbrengen adviezen

De vraag of het ingediende plan volledig is vormt standaard een onderdeel van het beoordelingsproces. In 2021 zijn in eerste aanleg meer plannen als onvolledig aangemerkt. Voor de detailinformatie en nadere uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4.2 in dit jaarverslag.

Vanaf 2019 wordt aan indieners standaard gevraagd om het plan ook persoonlijk in te leveren en wordt een gesprek gearrangeerd. In dit gesprek kunnen dan direct aandachtspunten worden aangegeven en besproken met als doel een bespoediging van het verdere traject. Vanwege Covid-19 zijn er in 2021 geen persoonlijke gesprekken gevoerd. 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 beperkt is gebleven en dat nagenoeg alle plannen zijn afgehandeld binnen de wettelijke termijn van drie maanden.

De aangepaste intake heeft in 2020 geleid tot een daling van de inhoudelijke vragen. Deze daling is in 2021 niet verder voortgezet. Integendeel: bij ieder ingediend plan zijn aanvullende vragen gesteld.

Voor de detailinformatie en nadere uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4.2 in dit jaarverslag.

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 2021 werden er met de secretaris van de Commissie minimaal 60 gesprekken gevoerd via MS Teams, en met sommige indieners hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden.





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.

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. In 2021 is hier in toenemende mate gebruik van gemaakt.

4.3 Kengetallen ondernemingsplannen 2021

De Commissie heeft in 2021 14 maal vergaderd waarbij 64 ondernemingsplannen zijn afgedaan; tevens wordt ook regelmatig per e-mail of telefonisch overleg gepleegd. In 2021 heeft de Commissie in vier gevallen uitstel verleend voor het aanvullen van ondernemingsplannen.

In het verslagjaar zijn 60 plannen ingediend. De Commissie heeft in het verslagjaar 63 adviezen verstrekt. Één plan is door een indiener ingetrokken. Op 31 december 2021 bedraagt de werkvoorraad 9 ondernemingsplannen.

Van de ingediende plannen en uitgebrachte adviezen in het jaar 2021 kan het volgende overzicht worden gegeven:



Tabel 1	Totaal	Categorie*)					
		A	B	C	D	E	F
Voorraad 1 januari 2021	13	3	2	4	4	0	0
Ingediende plannen 2021	60	5	2	26	19	0	8
	73	8	4	30	23	0	8
Af: ingetrokken plannen	1	0	1	1	0	0	0
Af: negatieve adviezen	0	0	0	0	0	0	0
Af: positieve adviezen	63	8	3	24	20	0	8
Afgedane plannen 2021	64	8	4	24	20	0	8
Voorraad 31 december 2021	9	0	0	6	3	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 2021

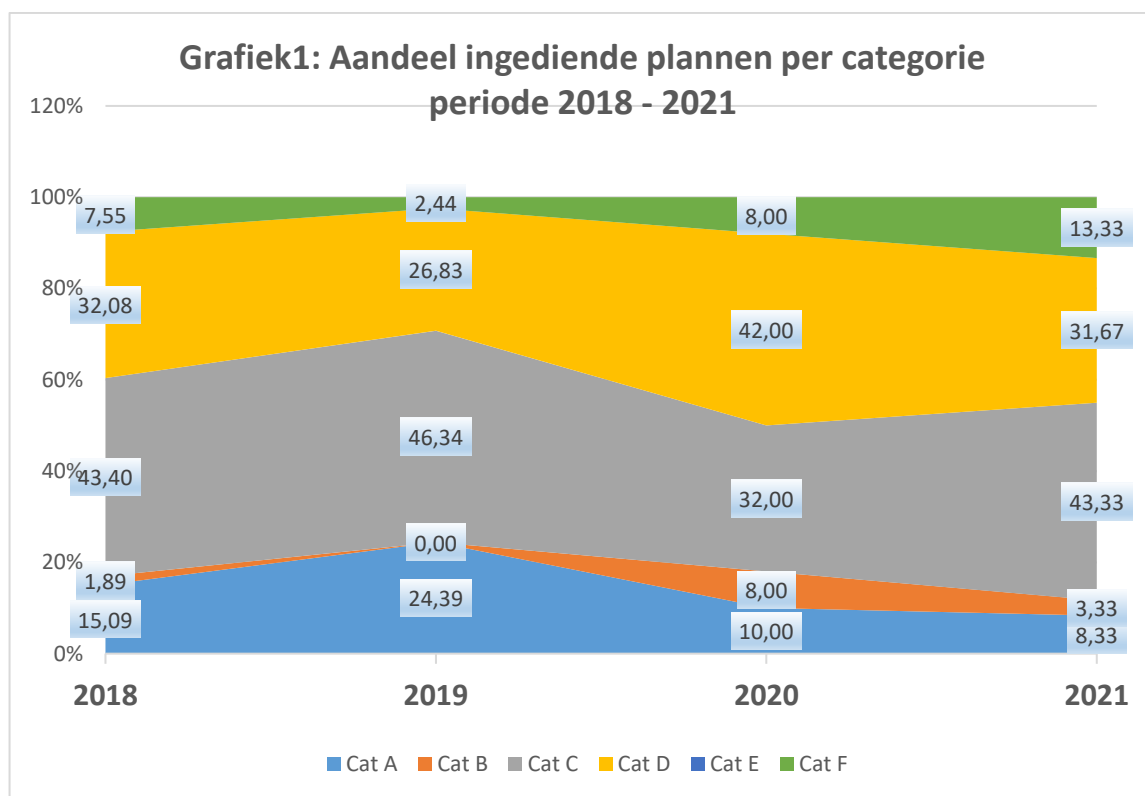
4.4.1 Ingediende plannen in 2021

- Het totaal aantal ingediende plannen in 2021 (60) is met 10 toegenomen ten opzichte van 2020 (50). Dit is een stijging van 20%.
- De verdeling over de diverse categorieën van het aantal ingediende ondernemingsplannen in 2021 wijkt af van 2020. Voor een visueel overzicht wordt verwezen naar grafiek 1 hierna. Bedacht dient te worden dat ook kleine absolute afwijkingen een relatief grote invloed kunnen hebben vanwege het (lage) aantal ingediende plannen.
 Het aantal plannen dat is ingediend voor een solitaire opvolging (categorie A) is vijf (8,3%), dit is gelijk aan het aantal in 2020, echter door het lagere aantal ingediende plannen in 2019 was het procentuele aandeel van deze categorie in 2019 hoger: 10%. Afgezien van een kleine opleving in 2019 is de afgelopen jaren sprake van een relatieve daling van het aantal plannen categorie A.
 In 2021 zijn twee plannen ingediend voor een vestiging van een nieuw solitair kantoor, (categorie B), in 2019 waren dit er vier. Procentueel 3,33 versus 8%.
 Voor de categorie C, opvolging in associatief verband, zijn in 2020 26 plannen ingediend (ruim 43%). Ten opzichte van het voorgaande jaar is in aantallen en procentueel sprake van een stijging (2020: 16 plannen en 32%), Historisch gezien zit het procentuele aandeel in 2022 op het gemiddelde niveau van de afgelopen 4 jaar.
 Bij categorie D, uitbreiding in associatie, zijn in 2021 19 plannen ingediend (ca. 32%). dit is in aantal fractioneel lager dan in 2019 (21), procentueel is het aantal in 2020 hoger (45%) door het in dat jaar lager aantal ingediende plannen. De procentuele en absolute stijging van deze categorie de afgelopen jaren is daarmee tot stilstand gekomen.
 Evenals in de voorgaande jaren was geen sprake van ingediende plannen in de categorie E (vesting van een nieuw kantoor in associatief verband).
 De indiening van het aantal plannen voor wijziging van de vestigingsplaats (categorie F) bedraagt in 2021 acht (ruim 13%). Hiermee is ten opzichte van 2020 en de eerdere jaren sprake van een stijging.

Samenvattend is sprake van een toename van het aantal ingediende plannen in 2021 ten opzichte van 2020. Ook in 2019 was sprake van stijging t.o.v. het jaar daarvoor. Historisch gezien volgt het aantal indieningen in 2021 de ingezette 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 ruim 53. Het aantal van 2021 ligt hier dus licht boven.

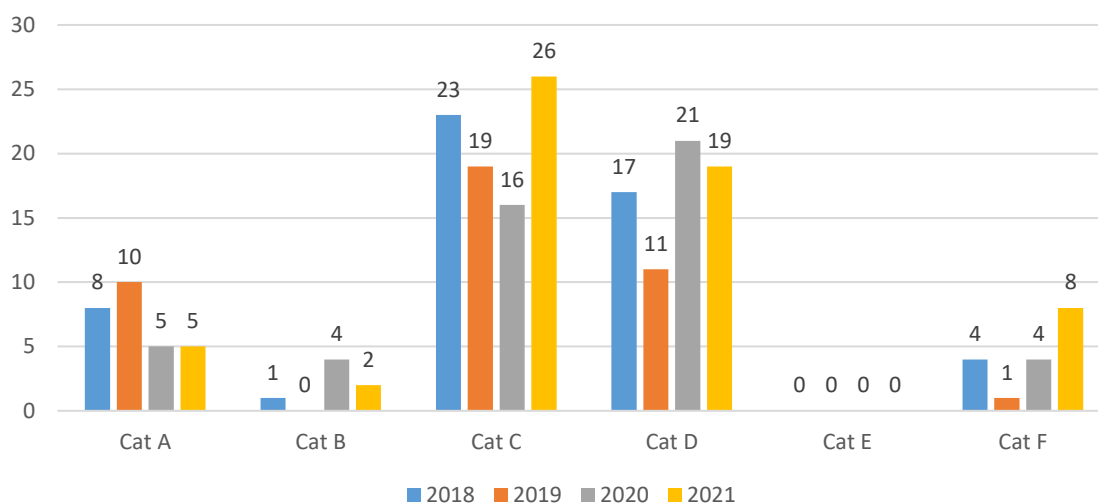
Afgezien van het jaar 2019 daalt het aantal ingediende plannen in categorie A de afgelopen jaren (procentueel), het aantal plannen in categorie D lijkt zich te stabiliseren. Ook het procentuele aandeel van categorie C ligt in lijn met de voorgaande jaren. Het aandeel categorie F is hoger dan de historische aantallen. In hoeverre dit structureel is valt nog niet te zeggen.

Onderstaand is in grafiek 1 de procentuele verdeling weergegeven van de soorten plannen over de periode 2018-2021.



In grafiek 2 is een overzicht opgenomen met daarin de ingediende aantallen per soort categorie over de periode 2018-2021.

Grafiek 2: Ingediende aantallen periode 2018 - 2021



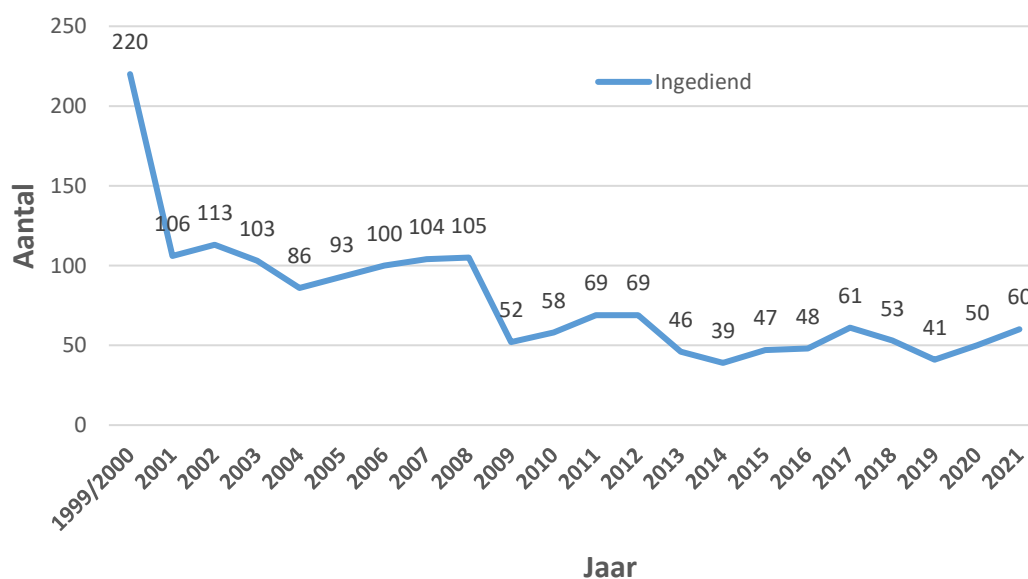
De onderstaande grafiek 3 geeft een historisch overzicht van alle ingediende plannen bij de Commissie vanaf de start op 1 oktober 1999.

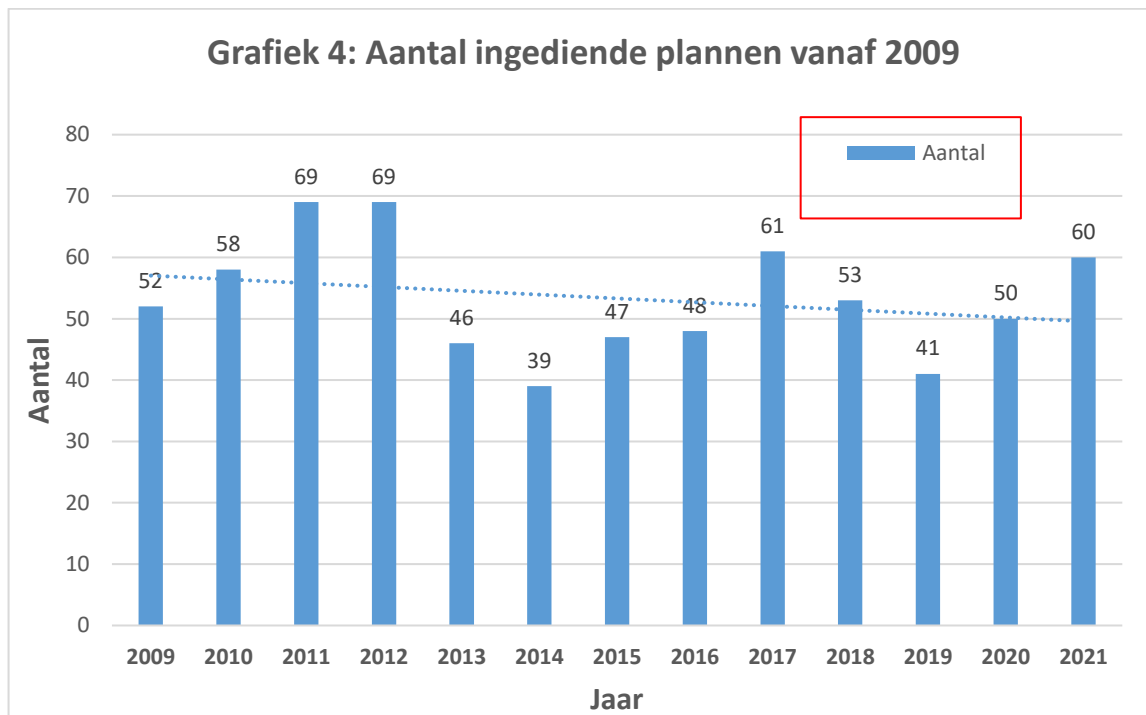
Grafiek 4 geeft een uitsnede van de aantallen vanaf 2009 en een trendmatige lijn.

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 2021 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 mede een dempend effect op het aantal ingediende plannen.

Grafiek 3: Aantal ingediende plannen 1999 - 2021





4.4.2 Uitgebrachte adviezen 2021

- Van de uitgebrachte 63 positieve adviezen heeft bijna 51% betrekking op ondernemingsplannen in de categorieën A en C (opvolging in een reeds gevestigd kantoor, solitair en in associatief verband). In 2020 was dit percentage ca. 42% en in 2019 71%.

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

Voor het starten van een solitair kantoor (categorie B) zijn in 2021 3 positieve adviezen verstrekt (bijna 5%)

Gesteld kan worden dat de ondernemingsplannen in de categorieën A, C en D in 2021 het overgrote deel (ruim 82%) uitmaken van het totaal aantal uitgebrachte adviezen. Tevens blijkt uit het aantal uitgebrachte adviezen dat, na een eenmalige daling in 2020, het aandeel van categorie-C plannen nog steeds het grootste is. Zie tevens grafiek 6 hierna.

- In 2021 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 2021 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.

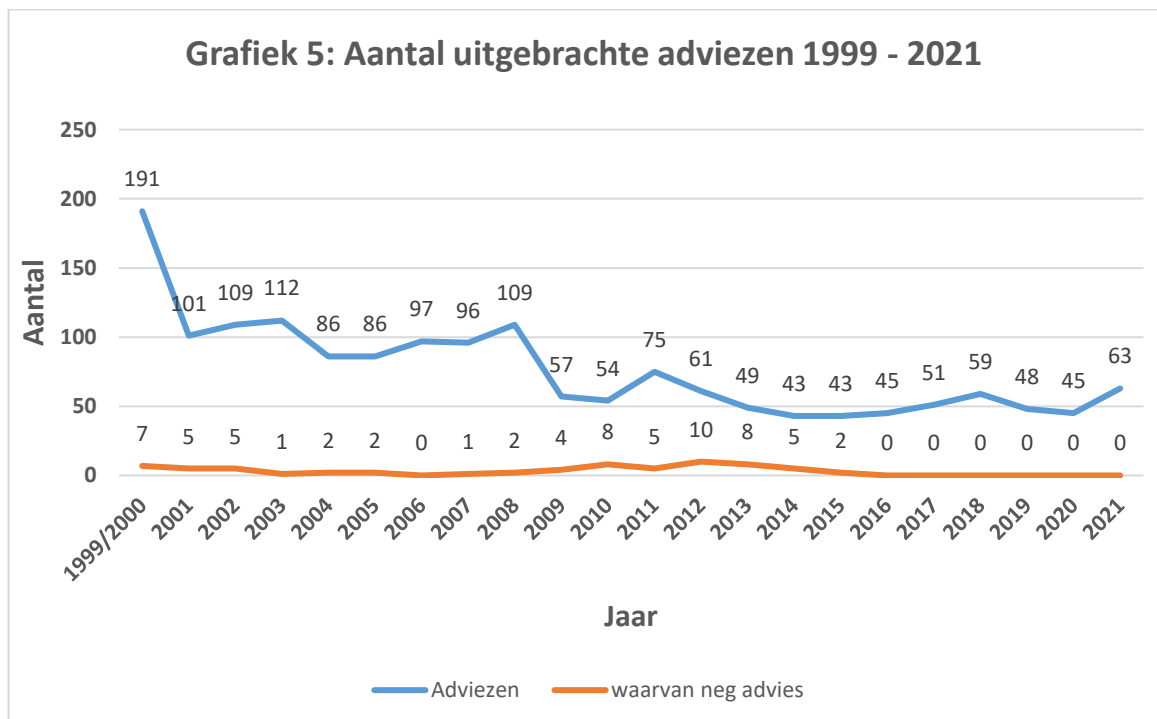
Daarnaast nodigt de secretaris van de Commissie een indiener van een plan standaard uit om het plan mondeling (dan wel via MS Teams) te komen toelichten. Alle indieners maken gebruik van deze uitnodiging.

In 2021 hebben er minstens 60 gesprekken plaatsgevonden waarbij door de indieners een toelichting is gegeven op het ingediende plan en/of waarbij de door de Commissie geconstateerde onduidelijkheden zijn weggenomen (2020: 49 gesprekken / 2019 36 gesprekken).

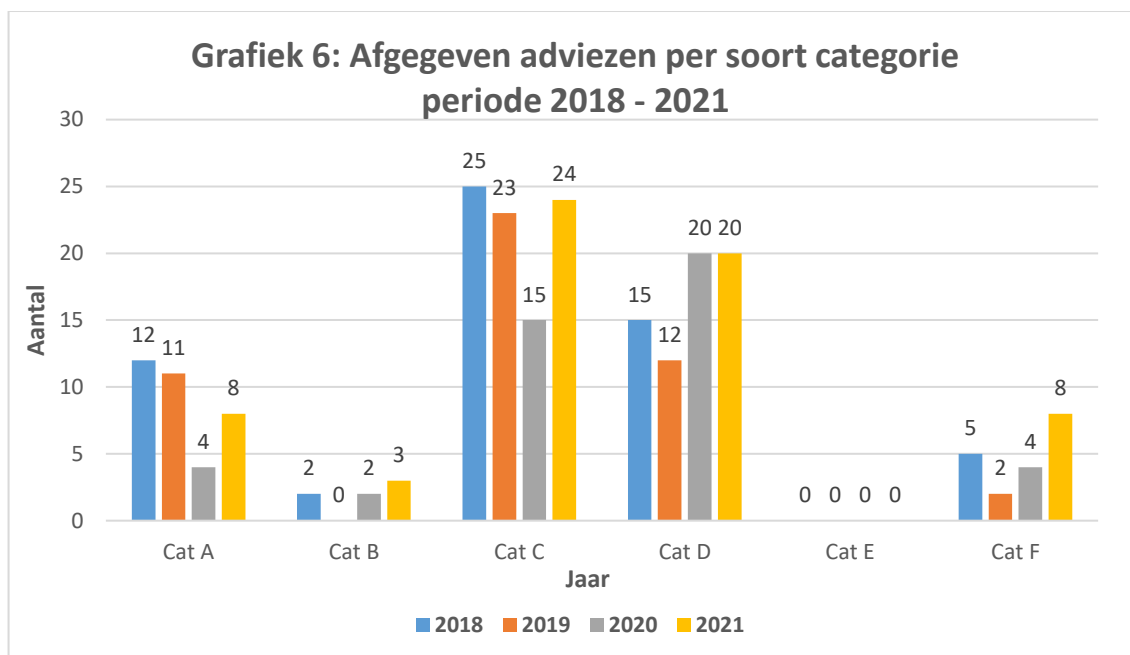
Een meerjarenoverzicht in detail van de door de Commissie verstrekte adviezen (positief en negatief), ingetrokken plannen, begin- en eindvoorraad over de jaren 2018 t/m 2021 geeft het volgende beeld:

Tabel 2	2018	2019	2020	2021
Ingediende plannen	53	41	50	60
Af: ingetrokken plannen	0	0	1	1
Af: negatieve adviezen	53	41	49	59
	0	0	0	0
Af: positieve adviezen	53	41	49	59
	59	48	45	63
Mutatie	-6	-7	4	- 4
Beginvoorraad	22	16	9	13
Eindvoorraad	16	9	13	9

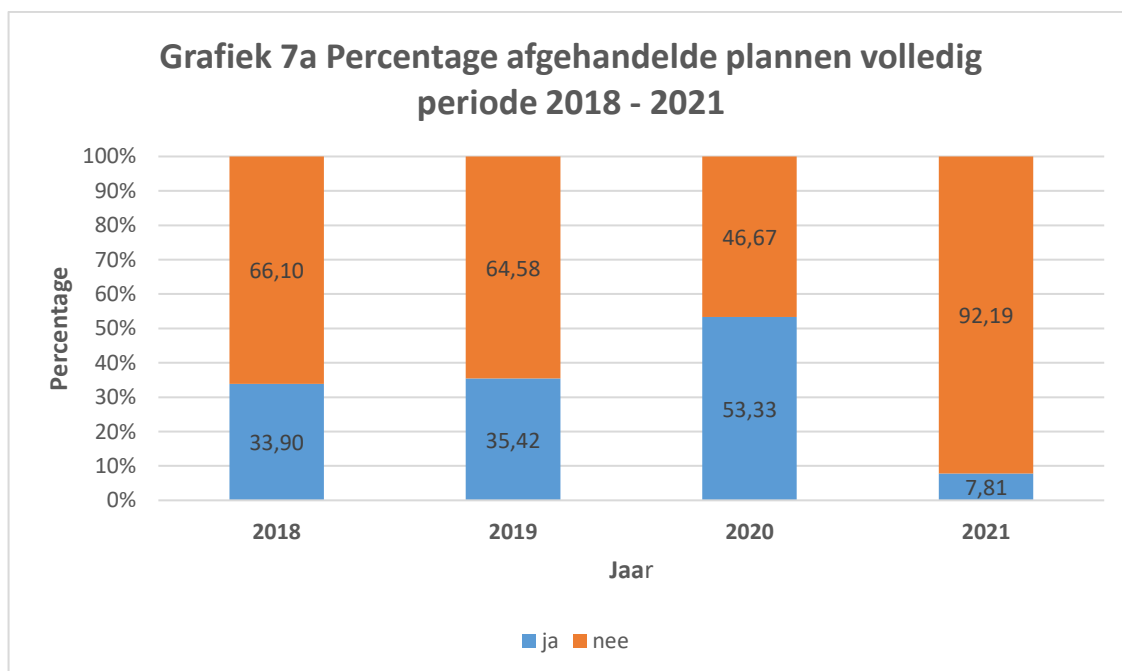
De onderstaande grafiek 5 geeft het totaal aantal afgegeven adviezen over de periode 1999-2020 weer met daarbij tevens weergegeven het aantal afgegeven negatieve adviezen hiervan.

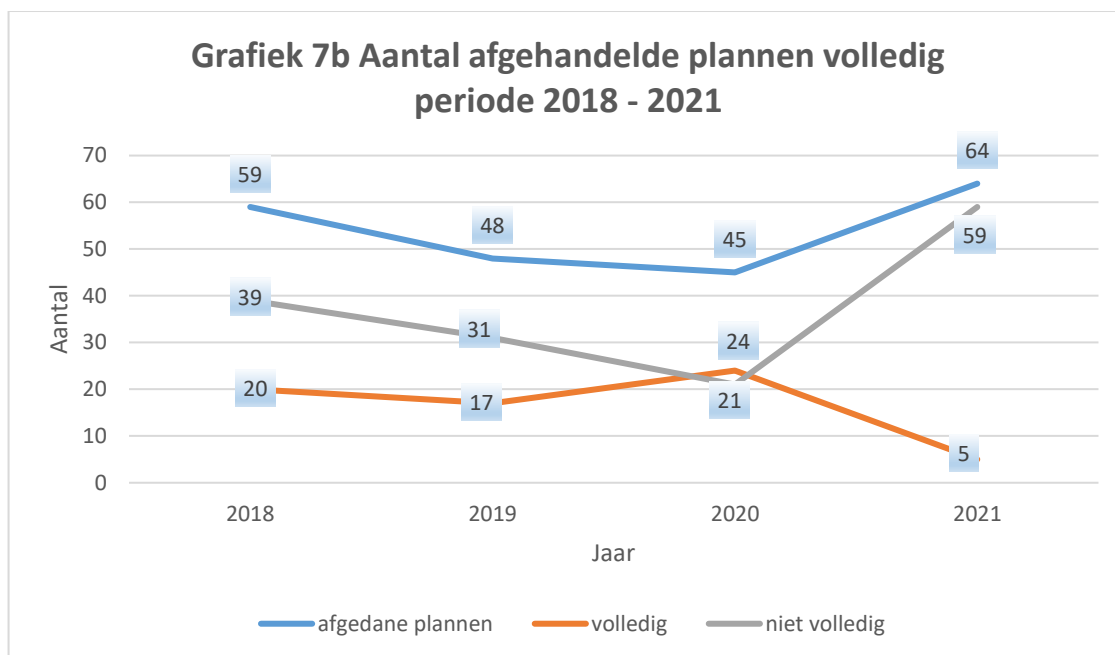


In grafiek 6 zijn de afgegeven adviezen per soort categorie weergegeven in de periode 2018 t/m 2021.

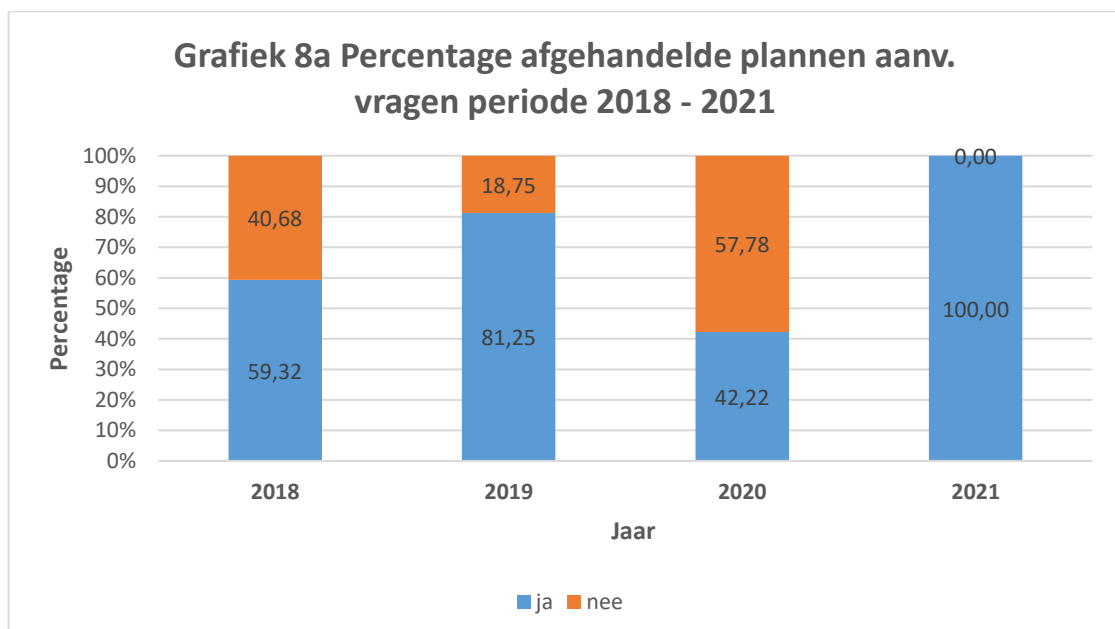


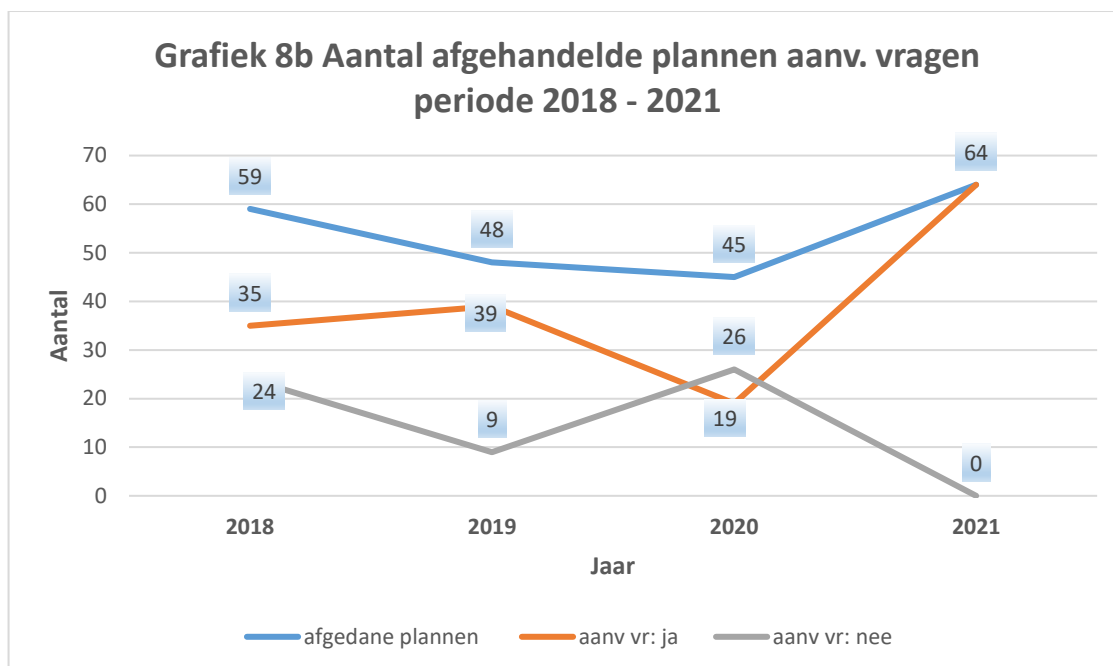
- Van de in 2021 64 afgehandelde plannen was in eerste instantie in een groot aantal gevallen (ca. 92%) sprake van een onvolledige indiening. Dit ligt procentueel hoger dan 2020: ca. 47%. Hiermee is de positieve trend van de afgelopen jaren verbroken. Het standaard voeren van een gesprek met een indiener (zie ook onderdeel 4.2.) heeft niet bijgedragen aan een verbetering. De cijfers (percentages en aantallen) over de periode 2018 -2021 zijn in de hieronder opgenomen grafieken 7a en 7b vermeld.





- In alle 64 afgehandelde plannen zijn aanvullende (inhoudelijke) vragen gesteld om de beoordeling te kunnen afronden. Dit is veel hoger percentage dan in 2020: 42%. Ondanks de procedures en voorschriften lukt het indieners dus niet een ondernemingsplan in te dienen waarover geen inhoudelijke vragen meer behoeven te worden gesteld. De cijfers (percentages en aantallen) over de periode 2018 -2021 zijn in de hieronder opgenomen grafieken 8a en 8b vermeld





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
- Onvolledige prognoses

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 2021 in een zeer groot aantal gevallen zijn voorgekomen

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.

Het is spijtig te constateren dat de voornoemde verbeteringen niet hebben geleid tot een kwalitatief betere aanlevering.



4.4.3 Overige informatie

- In 2021 is sprake van 3 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 23. Daarentegen zijn ook in 2021 na het defungeren protocollen samengevoegd, waardoor per saldo toch sprake is van een daling van het aantal notarissen. Per saldo daalt het aantal notarissen per 1 januari 2022 licht ten opzichte van 1 januari 2021. Volgens informatie van de KNB bedraagt het aantal notarissen per 1 januari 2022 1.238 versus 1.259 per 1 januari 2021. 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 2021 licht toegenomen van 215 per 1 januari 2021 naar 224 per 1 januari 2022.



5. Terugblik 2021 en vooruitblik 2022

Economische situatie en ontwikkelingen in het notariaat in 2021

Volgens informatie van de KNB werden in 2021 in totaal 2.000.293 akten gepasseerd. Dit is een stijging van 3% ten opzichte van 2020 (1.942.128 akten). Er is daarbij opnieuw sprake van een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar al is deze stijging minder hoog dan in 2020 t.o.v. 2019 (9,2%). Gerelateerd aan het aantal notarissen ultimo 2021 ten opzichte van het aantal notarissen ultimo 2020 is eveneens sprake van een stijging van het gemiddeld aantal akten per notaris in 2021: 1.615 (2020: 1.542).

Het aantal kantoren is ultimo 2021 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van ultimo 2020: 774 versus 773. Van dit aantal is in 446 gevallen één notaris werkzaam (ultimo 2020: 454), er is dus sprake van een lichte daling van het aantal eenmanskantoren.

De Commissie heeft, ook in 2021, 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.

Toetsing ondernemerskwaliteiten

In 2021 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.

Zeggenschap en ondernemersrisico

Evenals in de voorgaande jaren constateert de Commissie dat ook in 2021 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.

In sommige gevallen worden plannen aangeleverd waarbij onduidelijkheid bestaat over de vraag of er wel voldoende ondernemersrisico wordt gelopen.

Ook in 2022 hanteert de Commissie als uitgangspunt dat t.a.v. zeggenschap en ondernemersrisico moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving voor het notariaat.

Organisatorische en financiële weerbaarheid

Vanaf 2019 is geconstateerd 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.



Duidelijk is dat ook kwalitatief goed onderlegd personeel een belangrijke voorwaarde is voor het succesvol opereren binnen het notariaat. De Commissie verwacht van de indiener een onderbouwd en gemotiveerd personeelsbeleid.

De organisatorische en financiële weerbaarheid zal ook in 2022 een wezenlijk onderdeel uit blijven maken van het door de Commissie gehanteerde toetsingskader.

Specialistische internationale dienstverlening

De Commissie constateert dat ook in 2021 sprake is geweest van aanvragen tot vestiging in Amsterdam en Rotterdam 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 er soms nog steeds sprake is van een te hoge goodwill voor de overname van of toetreding tot een notariskantoor.

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, acht de Commissie het noodzakelijk de financiële afspraken te herzien.

Ook in 2021 zijn bij een aantal plannen goodwillafspraken 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. Voorts wordt de goodwill daarbij gespreid over meerdere jaren en vindt alleen een betaling plaats indien een bepaald winstniveau wordt bereikt. Attentiepunt hierbij is wel dat de voorwaarden voor betaling duidelijk moeten zijn en niet voor meerdere uitleg vatbaar. Door indieners wordt earn out soms niet afgesproken omdat men geen bemoeienis met de bedrijfsvoering meer wil met de oud eigenaar.

Evenals vorige jaren is ook in 2021 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. Ook een earn out vergoeding wordt hierbij betrokken. Ten einde te grote financiële risico's voor een indiener 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 2022

Ten tijde van het uitkomen van dit jaarverslag heeft het Covid 19 virus zo'n twee jaar een enorme invloed op de Nederlandse samenleving gehad. De verwachtingen voor het notariaat waren in eerste instantie somber, mede op basis van door het CBS in 2020 en 2021 opgestelde scenario's met de mogelijke gevolgen op de economie. De uiteindelijke conclusie voor het notariaat in 2021 is dat Covid 19 niet heeft geleid tot financiële problemen bij de notariskantoren.

De verwachting is thans dat in 2022 het aantal faillissementen binnen verschillende sectoren zal toenemen nu de opgebouwde schulden (o.a. uitgestelde belastingafdrachten) zullen moeten worden voldaan. Gezien de financiële positie van veel notariskantoren zal dit het notariaat niet rechtstreeks raken maar mogelijk wel indirect in de vorm van een lager aanbod van opdrachten.

In het jaarverslag in 2020 is reeds eerder vermeld dat in 2020 een record aantal akten zijn gepasseerd en voor 2021 is dus opnieuw sprake van een hoger aantal akten. Nog nooit eerder zijn in een kalenderjaar zoveel akten gepasseerd.

Bij een groot aantal kantoren vormen de overdrachten van particulier onroerend goed met daaraan gekoppeld hypotheekvestigingen een belangrijke basis voor het aantal akten en daarmee de omzet. Thans is duidelijk dat de overspannen woningmarkt tegen grenzen aanloopt. De doorstroom is beperkt, het bouwtempo te laag en de hypotheekrente is aan het stijgen. Dit heeft inmiddels begin 2022 geleid tot minder overdrachten ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor de oversluitingen van hypotheeken geldt nog dat sprake is van een forse toename maar deze stijging wordt veroorzaakt door de eerder aangehaalde stijging van de hypotheekrente.





Zoals vermeld is in 2021 is sprake van een hoger aantal akten in het personen en familierecht. Mogelijk is dit veroorzaakt door Covid 19 waarbij particulieren, vanwege de onduidelijke medische risico's, ervoor hebben gekozen zorg te dragen voor goede regelingen ingeval van overlijden.

Tenslotte dient ook vermeld te worden dat de in Nederland oplopende inflatie met daarbij ook de onzekerheden die voortvloeien uit het gewapende conflict in Oekraïne inmiddels heeft geleid tot een aanzienlijke daling van het consumentenvertrouwen met ook mogelijk een negatieve invloed op het werkaanbod binnen het notariaat.

Gezien het voorgaande verwacht de Commissie dat het jaar 2022 voor het notariaat minder positief zal zijn dan 2021.

Namens de Commissie,

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