

Rapportage omtrent realisatie  
ondernemingsplannen Notariaat over de  
kalenderjaren 2014 en 2015

## Inhoudsopgave

|                                                                                      |                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                                                             | <b>3</b>                                   |
| <b>2. Werkwijze en onderbouwing aantal onderzochte ondernemingsplannen. ....</b>     | <b>3</b>                                   |
| <b>3. Resultaten van het onderzoek .....</b>                                         | <b>5</b>                                   |
| <b>3.1 Norminkomen niet gehaald na drie jaar.....</b>                                | <b>5</b>                                   |
| <b>3.2. Risicoprofiel .....</b>                                                      | <b>5</b>                                   |
| <b>3.3. Vergelijking van prognose met realisatie binnen de driejaarsperiode.....</b> | <b>6</b>                                   |
| <b>3.3.1. Omzet realisatie binnen de driejaarsperiode .....</b>                      | <b>7</b>                                   |
| <b>3.3.2. Kosten realisatie binnen de driejaarsperiode .....</b>                     | <b>8</b>                                   |
| <b>3.3.3. Resultaatrealisatie binnen de driejaarsperiode .....</b>                   | <b>9</b>                                   |
| <b>3.3.4. Realisatie aantal geprognoseerde akten .....</b>                           | <b>10</b>                                  |
| <b>3.3.5. Goodwill .....</b>                                                         | <b>10</b>                                  |
| <b>3.3.6. Negatieve adviezen .....</b>                                               | <b>11</b>                                  |
| <b>4. Samenvatting en conclusies .....</b>                                           | <b>11</b>                                  |
| <b>Bijlage 1.....</b>                                                                | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| <b>Noten.....</b>                                                                    | <b>13</b>                                  |

## **1. Inleiding**

Doel van dit rapport is om te onderzoeken in hoeverre de financiële prognoses zijn gerealiseerd in de ondernemingsplannen ingediend in de kalenderjaren 2014 en 2015.

Hiertoe zijn de werkelijke financiële gegevens van de drie daarop volgende jaren gehanteerd. Dat is voor ondernemingsplannen waarvoor het positieve advies in 2014 is afgegeven: 2015, 2016 en 2017 en voor ondernemingsplannen waarvoor het positieve advies is afgegeven in 2015: 2016, 2017 en 2018.

De werkelijk gerealiseerde cijfers zijn vergeleken met de opgegeven prognoses uit het desbetreffende ondernemingsplannen. Op deze wijze wordt een beeld verkregen van de kwaliteit van het schattingsvermogen van de desbetreffende aanvragers.

Voorts is de omvang van de goodwill onderzocht voor de gehele populatie op basis van de ondernemingsplannen. Het doel van dit onderzoek is om een beeld te krijgen of er goodwill wordt voldaan en op welke wijze (direct een betaling) of indirect via een ingroeiregeling. Bij de goodwill is ook een onderzoek verricht naar de hoogte van de betalingen.

Tevens is een analyse gemaakt van de negatieve adviezen afgegeven in 2014 en 2015.

Dit is een verkorte versie van het rapport waarbij de resultaten zo veel mogelijk anoniem zijn weergegeven. Er bestaat ook een uitgebreide versie van dit rapport.

In paragraaf 2 wordt ingegaan op de werkwijze van het onderzoek en welke ondernemingsplannen in deze analyse zijn meegenomen.

De resultaten van het onderzoek worden weergegeven in paragraaf 3.

Hier komen de volgende aandachtspunten c.q. onderwerpen aan de orde:

- ontwikkeling van de omzetcategorieën alsmede de ontwikkeling van de belangrijkste kosten categorieën binnen de driejaars prognoseperiode;
- of de notaris na drie jaar het norminkomen van € 100.000 heeft gehaald en een analyse indien deze norm na drie jaar niet is gehaald;
- vergelijking van het geprognoseerde aantal akten met de werkelijk gerealiseerde aantal akten;
- goodwill in ondernemingsplannen;
- een analyse van de zeven ondernemingsplannen met een negatief advies in 2014 en 2015.

In paragraaf 4 is een samenvatting opgenomen en geeft de conclusies weer van het onderzoek.

## **2. Werkwijze en onderbouwing aantal onderzochte ondernemingsplannen**

In het jaar 2014 zijn er 38 ondernemingsplannen positief beoordeeld. In 2015 waren dat er 41. Van dit aantal zijn er in 2014 19 en in 2015 18 ondernemingsplannen in ons onderzoek betrokken. In tabel 1 wordt een weergave gegeven van de onderzochte populatie

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

**Tabel 1:** Onderzochte populatie van ondernemingsplannen 2014 en 2015

| Jaar   | Positief advies | Onderzocht | Procentueel |
|--------|-----------------|------------|-------------|
| 2014   | 38              | 19         | 50%         |
| 2015   | 41              | 18         | 44%         |
| Totaal | 79              | 37         | 47%         |

Er zijn voornamelijk **eenmanskantoren** onderzocht omdat van deze kantoren de werkelijk gerealiseerde cijfers ten opzichte van de ingediende prognoses het beste meetbaar waren. Bij grotere kantoren worden de gerealiseerde cijfers verstrekt op een hoger abstractieniveau. Bij deze kantoren zijn de gegevens niet of nauwelijks te herleiden tot de toegetreden individuele notaris-ondernemer (aanvrager) en daarom zijn deze kantoren niet meegenomen in de analyse.

Voorts zijn niet alle ondernemingsplannen (die daarvoor in aanmerking zouden komen) onderzocht omdat de onderzoeker over beperkte tijd beschikte en is de onderzochte populatie beperkt tot 47% van de totale populatie aan ondernemingsplannen met een positief advies. De 37 ondernemingsplannen zijn at random gekozen uit de totale populatie met inachtneming van het hiervoor gereleveerde.

Er is derhalve geen sprake van een aselechte steekproef van alle ondernemingsplannen van 2014 en 2015 waarvoor een positief advies is verstrekt en het rapport heeft primair zeggingskracht voor kleinere notariskantoren.

De onderzochte dossiers zijn genummerd zonder namen van de betrokken notarissen om de rapportage zoveel mogelijk anoniem weer te geven.

In het totaal zijn er 37 (47%) van het totaal aantal afgegeven positieve adviezen in 2014 en 2015 meegenomen in dit onderzoek. Een onderverdeling naar soort plan geeft het volgende beeld:

**Tabel 2:** Onderverdeling van de onderzochte populatie naar categorie ondernemingsplan.

| Categorie | Omschrijving                   | Positief advies | Onderzocht |
|-----------|--------------------------------|-----------------|------------|
| A         | Opvolging solitair kantoor     | 23              | 19         |
| B         | Nieuw solitair kantoor         | 6               | 4          |
| C         | Opvolging in associatie        | 30              | 8          |
| D         | Nieuw in bestaand kantoor      | 14              | 6          |
| E         | Nieuw associatief kantoor      | 0               | 0          |
| F         | Wijziging van vestigingsplaats | 6               | 0          |
| Totaal    |                                | 79              | 37         |

In deze analyse zijn in 2014 en 2015 geen ondernemingsplannen meegenomen voor onderzoek in de categorieën E (nieuw associatief kantoor) en F (wijziging van vestigingsplaats). De resultaten van het onderzoek hebben relatief het meest betrekking op

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

---

categorie A (opvolging solitair kantoor) en B (nieuwe solitair kantoor) en in mindere mate op categorie C (opvolging in associatie) en D (nieuw in bestaand kantoor).

### 3. Resultaten van het onderzoek

Eén van de meest belangrijke ijkpunten bij het beoordelen van ondernemingsplannen is of de desbetreffende notaris na drie jaar het norminkomen van € 100.000 heeft gehaald.

Van de 37 inmiddels benoemde notarissen hebben na drie jaar:

- 31 (84%) het norminkomen gehaald en
- 6 (16%) het norminkomen **niet** gehaald.

#### 3.1 Norminkomen niet gehaald na drie jaar

Afhankelijk van de startdatum en het verkregen positief advies is het toetsjaar 2017 of 2018.

Verdere analyse van deze zes notarissen geeft het volgende beeld:

- vijf (83%) aanvragers hebben *geen* goodwill betaald. Eén aanvrager (17%) heeft een relatief gering bedrag aan goodwill betaald.;
- het praktijkinkomen na drie jaar van deze zes aanvragers die het norminkomen niet hebben gehaald bevindt zich in de bandbreedte tussen € 50.000 en € 85.000 en ligt derhalve behoorlijk onder het norminkomen van € 100.000; <sup>i</sup>
- het niet halen van het norminkomen wordt bij deze kantoren over het algemeen veroorzaakt door (veel) hogere personeelskosten, hogere huisvestingskosten en soms (behoorlijk) lagere omzet;
- deze kantoren zijn met uitzondering van één kantoor gevestigd in kleine plaatsen (ver) buiten de Randstad. Het lijkt er dus op dat het buiten de Randstad of andere grote steden (agglomeraties) moeilijker is om het norminkomen na drie jaar te realiseren;
- drie notarissen vallen in categorie A (opvolging in een reeds gevestigd solitair kantoor), één notaris in categorie B (vestiging van een solitair kantoor), één notaris in categorie C (opvolging in een reeds bestaand kantoor in associatief verband) en één notaris in categorie D (vestiging in associatief verband met een reeds bestaand kantoor).

#### 3.2. Risicoprofiel

We hebben hierbij primair “hoger dan normaal risico” zoals opgenomen in de evaluatie van de Commissie van Deskundigen(CvdN) in het dossier in consideratie genomen.

In tabel 3 wordt van de zes notarissen die het norminkomen na drie jaar niet hebben gehaald de frequentie van voorkomen van de hoger dan normale risico's weergegeven per onderdeel van het ondernemingsplan en per het bedrijfseconomisch criterium van de CvdN.

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

**Tabel 3:** Frequentie voorkomen hoger dan normaal risico's aangegeven per onderdeel van het ondernemingsplan en het bedrijfseconomisch criterium en in totaal van de zes notarissen die het norminkomen niet hebben gehaald na drie jaar.

| Onderdeel          | Bedrijfseconomisch criterium                      | 1 | 2 | 14 | 26 | 34 | 37 | Totaal |
|--------------------|---------------------------------------------------|---|---|----|----|----|----|--------|
| Algemeen           | Algemeen                                          |   |   |    | x  |    | x  | 2      |
| Marktverkenning    | Vraag naar notariële diensten in vestigingsplaats |   |   |    | x  |    |    | 1      |
|                    | Mate van concurrentie in vestigingsplaats         |   |   | x  | x  | x  |    | 3      |
| Kantoororganisatie | Groei naar volwaardige kantoororganisatie         |   |   | x  | x  | x  |    | 3      |
|                    | Beschikbaarheid kantoorruimte, etc.               | X |   | x  |    | x  |    | 3      |
| Resultatenprognose | Aanloopverliezen te verwachten                    | X |   | x  | x  |    |    | 3      |
|                    | Kostendekkendheid te verwachten binnen drie jaar  | X |   | x  | x  | x  | x  | 5      |
|                    | Verdere doorgroei kantoor na 3 jaar aannemelijk   |   |   |    | x  |    |    | 1      |
| Financieringsplan  | Omvang investeringen start                        |   | x |    |    |    |    | 1      |
|                    | Financiering toereikend                           |   | x |    |    |    |    | 1      |
|                    | Liquiditeitspositie en te verwachten ontwikkeling |   | x |    |    |    |    | 1      |
|                    | Hoogte en samenstelling eigen vermogen            |   | x |    |    |    |    | 1      |
| Overige punten     |                                                   |   |   |    |    |    |    |        |

Het beeld wat hier naar voren komt is dat de CvdN bij haar evaluatie met name hogere dan normale risico's onderkend heeft op het onderdeel Resultatenprognose (kostendekkendheid na drie jaar alsmede aanloopverliezen verwacht).

Ook wordt er een grote(re) mate van concurrentie verwacht alsmede worden er twijfels geuit over de doorgroei van de kantoororganisatie en mogelijke problemen met kantoorruimtes.

Opvallend is dat bij deze ondernemingsplannen alleen bij aanvrager 2 hogere dan normale risico's zijn onderkend qua financiering waar ook als enige goodwill verschuldigd was. Overigens is dit verklaarbaar. Omdat er bij de andere aanvragers geen goodwill verschuldigd was is het te financieren bedrag voor de notaris/aanvrager lager dan in de situatie dat wel goodwill moet worden betaald.

### 3.3. Vergelijking van prognose met realisatie binnen de driejaarsperiode

Bij drie kantoren hebben twee notarissen gelijktijdig een ondernemingsplan ingeleverd voor hetzelfde kantoor. Deze dubbellings met gelijke uitkomsten is in de evaluatie geëlimineerd. Daarom is in dit onderdeel geen sprake van 37 casusposities maar 34. Derhalve zijn voor 34 notarissen voor drie achtereenvolgende jaren de werkelijke jaarcijfers met de prognoses in het ondernemingsplan vergeleken.

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

### 3.3.1. Omzet realisatie binnen de driejaarsperiode

Bij de omzet wordt een indeling gemaakt naar de vier omzetgebieden in het notariaat, te weten onroerend goed, familierecht, ondernemingsrecht en overige omzet.

**Tabel 4:** Realisatie van de prognoses van de omzet Onroerend goed, Familierecht, Ondernemingsrecht, Overige omzet en Omzet in totaliteit voor de drie jaren, waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar wel gehaald en niet gehaald absoluut en in percentage.

| Soort omzet       | Prognose gehaald | Prognose niet gehaald | Jaargegevens niet aanwezig | Totaal a) | Onderzochte jaren |
|-------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|-----------|-------------------|
| Onroerend goed    | 80 (89%)         | 10 (11%)              | 12                         | 102       | 90                |
| Familierecht      | 50 (58%)         | 37 (42%)              | 15                         | 102       | 87                |
| Ondernemingsrecht | 35 (40%)         | 52 (60%)              | 15                         | 102       | 87                |
| Overige omzet     | 54 (65%)         | 29 (35%)              | 19                         | 102       | 83                |
| Totale omzet      | 75 (76%)         | 23 (24%)              | 4                          | 102       | 98                |

#### a) Legenda:

Er is sprake van 37 onderzochte casuspositie (zie de tabel onder hoofdstuk 2). Bij drie casusposities heeft de vergelijking op kantoonniveau plaatsgevonden omdat bij deze cases twee aanvragers bij drie kantoren gelijktijdig een ondernemingsplan hebben ingeleverd voor hetzelfde kantoor. Er zijn derhalve 34 cases in deze tabel verwerkt. Dat zijn maximaal 102 prognosejaren (34 maal drie jaar).

Het percentage in tabel 4 is bepaald op basis van het maximaal aantal prognosejaren (102) minus het aantal jaren dat de gegevens per soort omzet niet aanwezig waren.

Ter illustratie: Onroerend goed prognose gehaald:  $102 - 12 = 90$  prognosejaren:  $80$  gedeeld door  $90 = 89\%$ .

Daar waar hier in het vervolg wordt gesproken over “kantoren” wordt feitelijk de indiener van het ondernemingsplan bedoeld (en onderzochte casus).

#### Onroerend goed

De prognose voor de omzet onroerend goed wordt veelal gehaald (89%) en zelfs in zeer geruime mate.

In totaliteit kan worden geconcludeerd dat in de drie prognosejaren boven verwachting veel omzet met onroerend goed transacties is gerealiseerd.

#### Familierecht

Bij familierecht wordt de omzetprognose veel minder vaak gehaald (42% van de jaren niet gehaald, zie tabel 4) dan bij onroerend goed. In 58% van de jaren wordt de omzetprognose wel gehaald, maar vaak niet in ruime mate.

Bij acht kantoren wordt de omzetprognose in alle drie jaren niet gehaald. Blijkbaar zijn er problemen in de markt waardoor een aantal kantoren hun omzetprognose familierecht niet halen en/of is er van te voren een te optimistische schatting gemaakt van deze omzetcategorie.

#### Ondernemingsrecht

Bij ondernemingsrecht wordt de prognose in meerderheid niet gehaald (60% van de jaren). Wat opvalt is dat kantoren over het algemeen of in alle drie jaren niet de prognose halen (17 kantoren) of in alle drie jaren juist wel de prognose halen (9 kantoren).

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

---

### Overige omzet

Bij overige omzet wordt de prognose in meerderheid gehaald (65% van de jaren). In 35% van de jaren wordt de prognose niet gehaald.

### Omzet in totaliteit

In 24% van de jaren wordt de totale omzetprognose niet gehaald.

In 76% van de prognose jaren wordt de totale omzet prognose wel gehaald. Dit is mede te danken aan de boven verwachting hoge omzet onroerend goed. Drie kantoren hebben hun totale omzetprognose in alle drie jaren niet gehaald.

### Omzet realisatie na drie jaar

27 kantoren (79%) hebben hun omzetprognose in totaliteit **na** drie jaar gehaald. Zeven kantoren (21%) hebben hun omzetprognose in totaliteit **na** drie jaar niet gehaald.

De **overschrijding** van de omzetprognose varieert van nipt tot zeer ruim. 12 kantoren (35%) hebben een overschrijding van meer dan 50%. De overschrijding is over het algemeen toe te rekenen aan een (ruime) overschrijding van de onroerend goed omzet prognose.

De **onderschrijdingen** zijn veel kleiner qua percentage, variërend van nauwelijks tot maximaal 17%. Drie kantoren hebben een onderschrijding van minder dan 4%. Deze onderschrijdingen worden veroorzaakt door met name een lagere omzet dan was geprognosticeerd wat betreft ondernemingsrecht en familierecht, terwijl er in voorkomende gevallen toch een hogere dan geprognosticeerde omzet was gerealiseerd in het omzetsegment onroerend goed.

### 3.3.2. Kosten realisatie binnen de driejaarsperiode

Bij de kosten realisatie hebben we ons beperkt tot de personeelskosten, huisvestingskosten, kantoorkosten samen met overige bedrijfskosten (ook wel algemene kosten genoemd), de afschrijvingskosten en de totale kosten.

#### Personeelskosten

Er is sprake van 34 cases (zie hiervoor) met in totaal maximaal 102 geprognosticeerde jaren. In vijf jaren waren de gegevens niet voorradig om de vergelijking te maken. Er resteren derhalve 97 jaren.

Over het algemeen is sprake van (grote) **overschrijdingen** van de personeelskosten met soms (relatief) hoge bedragen.

In 75 werkelijk gerealiseerde jaren (77%) is er sprake van een overschrijding van de personeelskosten. Deze overschrijdingen zijn in voorkomende gevallen de resultante van de omzetoverschrijdingen (meer werk dus ook meer personeel nodig), maar worden daardoor niet altijd verklaard.

In 22 werkelijk gerealiseerde jaren (23%) is er sprake van een **onderschrijding** van de personeelskosten. Hier is veelal sprake van veel geringere bedragen dan de overschrijdingen.

#### Huisvestingskosten

Van zeven jaren waren er onvoldoende gegevens om de vergelijking te maken. Er resteren derhalve 95 geprognosticeerde jaren.

In 48 werkelijk gerealiseerde jaren (51%) is er sprake van een veelal geringe **overschrijding** van de huisvestingskosten. In 45 werkelijk gerealiseerde jaren (47%) is er sprake van een veelal geringe **onderschrijding**. In twee jaren (2%) is de prognose exact gelijk aan de realisatie.

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

---

Geconcludeerd kan worden dat de schattingen van de huisvestingskosten in het algemeen redelijk correct zijn. Bij huisvestingskosten is dat ook te verwachten omdat de schattingen en de realisatie dicht bij elkaar liggen want de huisvestingskosten zijn gebaseerd op meerjarige huurcontracten waarvan het bedrag en contractuele jaarlijkse verhoging van de huur bekend zijn. Bij grote (onverwachte) uitbreidingen of inkrimpingen van het notariskantoor kunnen er grotere afwijkingen zijn.

### Kantoorkosten en overige bedrijfskosten

Van elf jaren waren er onvoldoende gegevens om de vergelijking te maken. Er resteren derhalve 91 geprognosticeerde jaren.

In 47 werkelijk gerealiseerde jaren (52%) is er sprake van een **overschrijding**. Er komen hierbij soms grote overschrijdingen voor die (deels) worden verklaard door omzetstijgingen.

In 43 werkelijk gerealiseerde jaren (47%) is er sprake van een veelal geringe **onderschrijding**.

In één werkelijk gerealiseerd jaar (1%) is de prognose exact gelijk aan de realisatie.

### Afschrijvingskosten

Van zeven jaren waren er onvoldoende gegevens om de vergelijking te maken. Er resteren derhalve 95 geprognosticeerde jaren.

In 62 werkelijk gerealiseerde jaren (66%) is er sprake van een veelal geringe **overschrijding** (in absoluut bedrag).

In 26 werkelijk gerealiseerde jaren (27%) is er sprake van een veelal geringe **onderschrijding**.

In zeven werkelijk gerealiseerde jaren (7%) is de prognose exact gelijk aan de realisatie.

De absolute bedragen van de overschrijdingen en onderschrijdingen zijn veelal gering maar procentueel vaak wel relatief hoog omdat de afschrijvingskosten vaak een lage kostenpost zijn in vergelijking met de andere kostencategorieën. Daar de afschrijvingsbasis, - methode en eventuele restwaarde vaak bij het schatten bekend zijn, is het niet direct op voorhand te verklaren dat de afschrijvingskosten vaak te laag worden geschat.

Een verklaring zou kunnen zijn dat er extra investeringen zijn gepleegd waar in het ondernemingsplan geen rekening mee was gehouden die hebben geleid tot hogere dan geprognosticeerde afschrijvingskosten.

### Totale kosten

Van acht jaren waren er onvoldoende gegevens om de vergelijking te maken. Er resteren derhalve 94 jaren.

In 73 jaren (78%) is er sprake van een veelal ruime **overschrijding**.

In 20 jaren (21%) is er sprake van een veelal geringe **onderschrijding**.

In één jaar (1%) is de prognose exact gelijk aan de realisatie.

Geconcludeerd kan worden dat de (grote) omzetstijgingen gepaard zijn gegaan met (grote) kostenstijgingen en dat de kosten in totaliteit veelal (fors) zijn onderschat.

### 3.3.3. Resultaatrealisatie binnen de driejaarsperiode

Van vier jaren waren er onvoldoende gegevens om de vergelijking te maken. Er resteren derhalve 98 geprognosticeerde jaren.

In 64 werkelijk gerealiseerde jaren (65%) is er sprake van een veelal ruime **overschrijding**.

In 34 werkelijk gerealiseerde jaren (35%) is er sprake van een veelal geringe **onderschrijding**.

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

---

### Resultaat derde prognosejaar

Voorts hebben we onderzocht of in het derde prognosejaar van de ondernemingsplannen de resultaatprognose is gehaald (of niet).

In 23 (68%) van de derde prognose jaren wordt de resultaatprognose ruimschoots gehaald. In 11 (32%) van de derde prognosejaren wordt de resultaatprognose **niet** gehaald.

### 3.3.4. Realisatie aantal geprognostiseerde akten

Het aantal akten wordt als een parameter gehanteerd in het notariaat ofschoon advisering zonder aktepassering ook voorkomt (bij grote internationaal opererende kantoren).

Van vijf kantoren waren voor de drie jaren onvoldoende gegevens aanwezig om het aantal geraamde akten te vergelijken met het daadwerkelijk gerealiseerde aantal akten ( $5 \times 3 = 15$ ). Van vier andere kantoren was voor één jaar (meestal het eerste jaar) onvoldoende gegevens om de vergelijking te maken tussen het aantal geraamde akten en gerealiseerde akten per jaar ( $4 \times 1 = 4$ ). Voor de andere twee jaren waren wel voldoende gegevens aanwezig om de jaarvergelijking te maken.

In totaliteit zijn er derhalve 83 jaarvergelijkingen te maken ( $3 \times 34 = 102$  -/-  $15$  -/-  $4 = 83$ ).

Bij 12 kantoren van de onderzochte populatie (35%) hebben we in één of meerdere jaren een **onderschrijding** wat het aantal gerealiseerde akten betreft versus de prognose geconstateerd. Hiervan hebben negen kantoren in één jaar een onderschrijding en de andere drie kantoren twee jaren een overschrijding.

Twee kantoren hebben twee jaar een onderschrijding en één kantoor heeft alle drie jaren een onderschrijding van het aantal akten versus de prognose.

Dit zijn derhalve 16 jaren met een onderschrijding ( $9 \times 1 + 2 \times 2 + 1 \times 3$ ) en 21 jaren met een overschrijding ( $9 \times 2 + 1 \times 3 = 21$ ).

Binnen deze populatie van 12 kantoren hebben drie notarissen hun norminkomen na drie jaar niet gehaald. Er lijkt dus een zeker verband te bestaan tussen het niet realiseren van het aantal geraamde akten en het niet halen van het norminkomen na drie jaar. Dit is ook logisch omdat de onderzoekspopulatie voornamelijk uit kleine kantoren bestaat waarbij in beperkte mate sprake zal zijn van niet akte gerealiseerde omzet.

15 ( $15 \times 3 = 45$  jaren) kantoren (44%) hebben alle drie jaren een (ruime) **overschrijding** wat het aantal akten betreft. Dit lijkt in verband te staan met de hogere omzet van onroerend goedtransacties.

Voor één jaar was de prognose van de akten gelijk aan de werkelijkheid.

### 3.3.5. Goodwill

Voor goodwill zijn **alle** ondernemingsplannen in ogenschouw genomen die in 2014 en 2015 een positief advies van de CvdN hebben gekregen. Dit betreffen 79 dossiers.

Bij drie notariskantoren zijn twee aanvragers gezamenlijk gestart als notaris-ondernemer. Bij deze kantoren is geen goodwill voldaan.

In het onderzoek hebben we een onderscheid gemaakt tussen geen goodwill betaald, directe goodwill voldaan en een ingroeiregeling (indirecte goodwill).

#### **Geen goodwill**

44 (56%) van de aanvragers hebben **geen** goodwill afgesproken met de verkopende partij.

#### **Directe Goodwill**

14 (18%) aanvragers hebben directe goodwill afgesproken met de verkopende partij.

De afgesproken directe goodwill bevindt zich in de bandbreedte € 30.000 tot € 850.0000.

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

---

De meeste directe goodwill bedragen bevinden zich in de bandbreedte tussen € 50.000 en € 160.000 (10 van de 14 aanvragers).

### Indirecte Goodwill

Bij 21 (26%) notarissen is sprake van een ingroeieregeling en derhalve van indirecte goodwill.

Als conclusie komt naar voren dat in meerderheid van de gevallen geen goodwill wordt afgesproken of een relatief bescheiden bedrag (maximaal € 160.000). Slechts bij drie notarissen is een hoger bedrag dan € 160.000 overeengekomen.

Voorts wordt regelmatig gekozen voor een ingroeieregeling (indirecte goodwill) en dan met name bij de grotere notariskantoren.

### 3.3.6. Negatieve adviezen

De zeven negatieve adviezen verstrekt in 2014 en 2015 zijn aan een onderzoek onderworpen. Deze negatieve adviezen betreffen categorie A (opvolging solitair kantoor) 3 maal; 2 maal categorie B (nieuw solitair kantoor) en 2 maal categorie C (opvolging in associatie).

De motivering van de toenmalige CvdN van deze afwijzingen is in grote meerderheid een samengaan van te hoge risico's met betrekking tot de resultaatprognoses (te optimistisch) en te hoge risico's wat de marktverkenning betreft (nieuw kantoor in kleine regio of regio met verminderde economische situatie, klanten moeten terugwinnen). De conclusie is alsdan dat na drie jaar het praktijkinkomen ad € 100.000 naar verwachting van de Commissie niet zal worden gehaald.

Soms was de aanvraag onvolledig met betrekking tot de financiering en daardoor het financieringsplan van een onaanvaardbaar risico.

Soms was het risico te hoog aangaande de kantoororganisatie wegens te weinig personeel en mede in het licht van de extra te genereren omzet.

Ook was in aanvullende zin sprake van een nieuw kantoor concept hetgeen mogelijk in strijd was met de wetgeving.

Verder nam de voorgaande notaris soms toch geen ontslag en werden de overeenkomsten ontbonden.

Uit nader onderzoek is gebleken dat deze zeven notarissen zich ook niet hebben gevestigd op het protocol c.q. de organisatie waarvoor zij een ondernemingsplan hadden ingediend.

## 4. Samenvatting en conclusies

Dit rapport heeft primair zeggingskracht voor **kleinere notariskantoren**. De conclusies kunnen niet worden veralgemeniseerd naar groter(re) notariskantoren.

Een ruime meerderheid van de notaris-ondernemer (84%) heeft na drie jaar het **norminkomen** van € 100.000 gehaald. Slechts een gering aantal notarissen (zes: 16%) heeft dit norminkomen niet gehaald. Nadere analyse leert dat voor deze zes notarissen vaak een hoger dan normaal risico is geïndiceerd door de toenmalige CvdN (met name hoger dan normaal risico met betrekking tot kostendekkendheid te verwachten binnen drie jaar) en vijf van deze zes notarissen hebben geen goodwill betaald.

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

## Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.

---

Hierbij is de aanzwellende conjunctuur natuurlijk een verklaring terwijl op schattingsmoment de naweeën van de crisis nog voelbaar waren. Dit zal de onderschattingen van de onroerend goed omzet hebben beïnvloed.

Een deel van de aandacht voor het familierecht en ondernemingsrecht zal zijn verlegd naar onroerend goed transacties in de prognosejaren.

De omzetprognoses in totaliteit worden over het algemeen gehaald door toedoen van veel hogere omzet uit onroerend goed.

Bij de **kosten(prognose)** vallen vooral de (grote) overschrijdingen op bij de personeelskosten. Dit houdt mede verband met de overschrijdingen in de omzet maar niet altijd. Personeelskosten lijken moeilijk te ramen.

Bij de **andere kostensoorten** zijn de verschillen tussen prognose en realisatie minder groot. Bij de **afschrijvingskosten** zijn de verschillen moeilijk verklaarbaar omdat deze kosten goed te ramen lijken. Wellicht heeft dit als oorzaak dat kantoren extra investeringen zijn aangegaan (die niet waren voorzien in de prognose). Relatief zijn de overschrijdingen hier groot maar absoluut niet. Dit komt doordat de afschrijvingskosten ten opzichte van de andere kostensoorten nogal laag qua bedrag zijn.

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

In het derde prognosejaar wordt de resultaatprognose (ruimschoots) gehaald in 68% van de gevallen.

Bij het **aantal akten** is er sprake van hogere aantallen dan geraamd waarbij de omzet uit onroerend goed transacties de oorzaak is. Bij de onderschrijdingen is er een zeker verband met het niet halen van het norminkomen.

Voor de **goodwill** is de gehele populatie (79 dossiers) in consideratie genomen. Opvallend is dat 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.

De onderzochte **negatieve adviezen** hebben veelal als oorzaak een samengaan van te hoge risico's met betrekking tot de resultaatprognoses en te hoge risico's wat de marktverkenning betreft.

Prof. Dr. H.P.A.J. Langendijk  
25 november 2020

## **Rapportage omtrent realisatie ondernemingsplannen Notariaat over de kalenderjaren 2014 en 2015.**

---

### **Noten**

---

<sup>i</sup> Uit een onderzoek van de ontwikkeling van het norminkomen na de driejaarsperiode is gebleken dat twee van de zes notarissen in 2018 een hoger norminkomen dan € 100.000 hebben behaald (einde driejaarsperiode 2017). In 2019 hebben vijf notarissen het norminkomen van € 100.000 gehaald.