

## DIGITALISERING EN VASTGOEDTRANSACTIES



# Digitalisering en vastgoedtransacties

Vincent SAGAERT  
Alexander APPELMANS  
Benjamin VERHEYE  
(eds.)



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Digitalisering en vastgoedtransacties

Vincent Sagaert, Alexander Appelmans en Benjamin Verheye (eds.)

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV  
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1501-2

D/2022/7849/59

NUR 820

Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

Lay-out: Crius Group, Hulshout

Omslagontwerp: Danny Juchtmans / [www.dsigngraphics.be](http://www.dsigngraphics.be)

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op [www.stradalex.com](http://www.stradalex.com) en [www.jurisquare.be](http://www.jurisquare.be).

# INHOUD

Mission statement RE.THINK. Vastgoed in een wereld in verandering . . . . .	1
---	---

## Artificiële intelligentie en vastgoedtransacties

Maarten HERBOSCH . . . . .	5
I. Inleiding . . . . .	5
II. AI-systemen en juridisch uitdagende eigenschappen . . . . .	6
A. Begrip . . . . .	6
B. Bijzondere eigenschappen . . . . .	9
1. Onvoorspelbaarheid . . . . .	9
2. Conceptuele onverklaarbaarheid . . . . .	10
3. Snellere, kwalitatieve(re) resultaten . . . . .	11
4. Occasioneel foutieve resultaten . . . . .	12
5. Disruptieve technologische toepassing . . . . .	14
C. Toepassingen . . . . .	15
III. AI-systemen als informatiebron . . . . .	19
A. Ingeschakeld door/voor koper . . . . .	19
1. Vereisten dwalingsregime . . . . .	19
2. Toepassing op informatie van AI-systeem . . . . .	22
B. Ingeschakeld door verkoper of tussenpersoon . . . . .	24
1. Geldigheid . . . . .	25
2. Aansprakelijkheid . . . . .	28
IV. Besluit . . . . .	30

## Bescherming van zakelijke rechten op (digitale) goederen voor, tijdens en na een eigendomsoverdracht. Data-ecosystemen als de sleutel voor de vastgoedtransactie van de toekomst

Alexander APPELMANS . . . . .	33
I. Inleiding . . . . .	33
II. (Goederen)Recht en disruptieve technologieën . . . . .	34
A. Een weerbarstige symbiose . . . . .	34
B. Het goederenrecht in dialoog met technologie . . . . .	37
C. Hoe kunnen we digitale goederen bezitten? . . . . .	40
D. Digitale goederen in het Belgisch BW . . . . .	42
III. Dynamische aspecten van de overdracht van zakelijke rechten . . . . .	42

A.	Technologische innovatie bij de overdracht van onroerende goederen.....	43
B.	Informatie-ecosysteem in de vastgoedtransactie .....	44
C.	Nieuw model voor een digitale eigendomsoverdracht.....	46
IV.	Conclusie.....	47

**Smart building – Het uitdagende samenspel van vastgoed, Internet of Things en data-eigendom**

	Benjamin VERHEYE.....	51
I.	Inleiding .....	51
II.	Smart building als een toepassing van het Internet of Things (IoT) .....	52
A.	Internet of Things.....	52
1.	Inleiding.....	52
2.	De essentie van IoT.....	54
B.	Smart building en smart home .....	58
1.	Essentie.....	58
2.	Toepassingen .....	61
III.	Smart building en duurzaam vastgoed.....	64
A.	Duurzaam slim bouwen .....	64
B.	Circulair slim bouwen.....	65
IV.	Juridische uitdagingen .....	70
V.	Vermogensrechtelijke vragen en antwoorden.....	74
A.	Inleiding.....	74
B.	Overdracht van een smart building.....	75
1.	Casus.....	75
2.	Overdracht van hardware .....	75
3.	Overdracht van software.....	76
4.	Concrete procedure .....	81
C.	Eigendom en overdracht van (digitale) data .....	83
1.	Inleiding: data in de digitale economie.....	83
2.	De Europese dimensie .....	90
3.	Digitale data in het vermogensrecht .....	95
a.	Data als goederen vatbaar voor het eigendomsrecht .....	95
b.	Toewijzing van eigendom.....	101
4.	Betekenis voor eigendom en overdracht van data bij smart building .....	109
VI.	Conclusie.....	112

**Digitalisering bij vastgoedfinanciering aan consumenten**

	Johan VANNEROM.....	115
I.	Inleiding .....	115

II.	Aanbreng van klanten . . . . .	116
	A. Inleiding . . . . .	116
	B. De notie ‘kredietbemiddeling(sactiviteiten)’ . . . . .	117
	C. De notie ‘klantenaanbreng inzake krediet’ . . . . .	122
	D. Grensafbakening in een digitale omgeving . . . . .	125
III.	Digitaal B2C-kredietverleningsproces . . . . .	126
	A. Het vastgoedkrediet: een begrip dat vele ladingen dekt. . . . .	126
	B. De digitale onboarding (identificatie van de consument) . . . . .	129
	C. De kredietwaardigheidsbeoordeling. . . . .	131
	D. Elektronische ondertekening van de kredietovereenkomst . . . . .	134
IV.	De digitale schatting . . . . .	136
V.	Besluit . . . . .	137

### **Digitalisering van de vastgoedtransacties binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie**

	Wouter DE RYCK . . . . .	139
I.	Inleiding: hoe is de AAPD geworden wat ze vandaag is? . . . . .	139
II.	De AAPD: een verzameling van databanken/authentieke bronnen . . . . .	140
III.	Digitalisering vastgoedtransacties . . . . .	141
	A. Voorbereiding akte. . . . .	141
	1. Hypothecaire getuigschriften . . . . .	141
	2. Voorafgaande identificatie. . . . .	143
	B. Digitaal aanbieden van de akte . . . . .	145
	C. Bijwerken patrimoniale documentatie . . . . .	146
IV.	Digitale uitwisseling van gegevens . . . . .	147
	A. Introductie. . . . .	147
	B. Uitwisseling met burgers en ondernemingen . . . . .	147
	C. Uitwisseling met professionele partners/andere overheden . . . . .	148
V.	Beheer van het vastgoed van de federale overheid . . . . .	149
	A. Toekomstige interfederale website verkopen . . . . .	149
	B. Online akte van het Federaal aankoopcomité. . . . .	150
VI.	Impact van het nieuwe goederenrecht . . . . .	150
	A. Introductie. . . . .	150
	B. Nieuwigheden met betrekking tot het regime van de onroerende publiciteit . . . . .	152
	C. Kadastraal volume . . . . .	154
	D. Wettelijke eigendomsverkrijging en vacante goederen . . . . .	156
	E. Akte van erfopvolging . . . . .	159
	1. Niet-tegenstelbaarheid (art. 3.30, § 2, tweede lid, eerste zin BW) . . . . .	159
	2. Blokkering van de toegang tot de publiciteit (art. 3.30, § 2, tweede lid, tweede zin BW) . . . . .	160

F.	De afpaling .....	161
1.	Definitie en karakter .....	161
2.	Akte van afpaling .....	162
3.	Besluit .....	162
VII.	Algemene conclusie .....	163

### **Het perspectief van het notariaat op de digitalisering van vastgoedtransacties**

	Jan SAP .....	165
I.	Het einde van de notaris? .....	165
II.	Gefaseerde digitalisering .....	166
III.	Biddit .....	167
IV.	De digitale notariële akte .....	168
V.	Digitale transformatie in het notariaat: wat hebben we geleerd? .....	169
VI.	Alles digitaal? .....	170

### **Het perspectief van de vastgoedmakelaar op de digitalisering van vastgoedtransacties**

	Sofie SPRIET .....	173
I.	Vooraf: een blik op de vastgoedmakelaar en de transactiemarkt .....	173
II.	Is digitaal het nieuwe normaal? .....	175
III.	Digitalisering binnen de vastgoedsector: een slapende reus die ontwaakt? .....	177
A.	Traditie als <i>middle name</i> .....	177
B.	Digitale stapjes vooruit .....	179
C.	Een Amerikaanse proptech-wind waait over. ....	185
D.	Wat ik zelf doe, doe ik beter .....	188
E.	Wie biedt meer? .....	189
F.	Digitalisering surft mee op de coronagolf .....	190
IV.	Wat brengt de toekomst? .....	192
A.	Komst van AI en Big data .....	192
B.	Hypergepersonaliseerd adverteren .....	194
C.	Van baksteen naar blockchain? .....	195
V.	Besluit .....	197

### **Digitale koop-verkoop van onroerend goed: stand van zaken in de Belgische rechtspraktijk**

	Alexander APPELMANS en Benjamin VERHEYE .....	199
I.	Inleiding .....	199
II.	De totstandkoming van de koop-verkoop van onroerend goed. ....	200
A.	Consensuele overeenkomsten in een digitaal tijdperk. ....	200



B.	De elektronische handtekening . . . . .	206
III.	Notariële authentieke akte . . . . .	210
A.	Inleiding: de digitale notariële akte. . . . .	210
B.	Notariële authenticiteit . . . . .	212
C.	Identiteit van comparanten. . . . .	218
D.	Controle van bekwaamheid en geldige wilsuiting van comparanten . . . . .	221
E.	Controle van bevoegdheid van partijen . . . . .	222
F.	Ondertekening van de akte. . . . .	222
G.	Bewaring van de digitale akte: NABAN. . . . .	225
H.	Blijvende rol van de notaris bij de digitale authentieke akte. . . . .	229
I.	Beperkte mogelijkheden op heden. . . . .	231
J.	Voor- en nadelen: een afweging. . . . .	235
K.	Conclusie . . . . .	238
IV.	Digitale onroerende publiciteit . . . . .	239
V.	Conclusie. . . . .	241

