

VLANOT JAARBOEK 2022

VLANOT JAARBOEK 2022

Vlanot by Fednot
(eds.)



Antwerpen – Gent – Cambridge

De bijdragen in dit boek zijn gebaseerd op voordrachten gehouden in 2022.
Behoudens punctuele aanpassingen zijn de teksten dan ook bijgewerkt en
geactualiseerd tot 2022.

Vlanot Jaarboek 2022
Vlanot by Fednot (eds.)

© 2023 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1636-1
D/2023/7849/94
NUR 822
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsignngraphics.be
Omslagbeeld: © Stocksy / City Double Exposure by Ronnie Comeau

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.

VOORWOORD

Voor u ligt het Vlanot-Jaarboek nummer vier. *Times flies when you're having fun!*

Dit boek verzamelt teksten van onze sprekers op de studiedagen van 2022. 2022 was het eerste jaar waarin Vlanot weer *all the way* kon gaan. Op 22 april 2022 verwelkomden we onze notarissen en notariële medewerkers opnieuw in leven-den lijve in auditorium 2000 op de Heizel in Brussel na twee volle jaren van – bij momenten een overdosis aan – digitale opleidingen. Iedereen verheugde zich erop confraters en collega's terug te zien, te kunnen bijpraten, te socializen en natuurlijk met z'n allen op eenzelfde moment kennis te vergaren en na afloop met een hapje en drankje te verwerken en te reflecteren. Met 491 zakten ze vanuit alle uithoeken af naar Brussel voor een leerrijke dag over nalatenschappen; de eerste fysieke studiedag post-corona. We hoopten dat het niet bij die ene keer zou blijven. Tot vandaag is die wens gelukkig werkelijkheid gebleken. Ondertussen nemen opnieuw 800 notarissen en medewerkers deel aan de fysieke studiedagen.

Het is bekend dat de mensheid een crisis nodig heeft om een versnelling hoger te schakelen. Elke crisis laat ook positieve sporen na. Zo ook voor de organisatie van de Vlanot-opleidingen en niet in het minst voor onze studiedagen. Digitale opleidingen zijn niet meer weg te denken. Daarom blijven we naast het fysieke event steeds een digitale versie ter beschikking stellen. Goed voor zij die er niet bij konden zijn op de Heizel, of voor zij die er de voorkeur aan geven fysieke events alsnog te vermijden, of de verplaatsing niet wensen te maken of gewoonweg als medium om met het kantoor een opleidingsmoment en nabespreking te organiseren. En dan vergeet ik naar alle waarschijnlijkheid nog wel enkele andere goede redenen.

We hebben de studiedagen door de jaren heen zien evolueren. Vandaag zijn ze ecologischer (de deelnemers ontvangen enkel een digitale syllabus), diverser in hun medium (fysiek en digitaal), interactiever (reallifebevragingen van de deelnemers d.m.v. een digitale tool) en streven we naar meer *on stage*-wisselwerking tussen de verschillende sprekers op de studiedag (panelgesprekken).

Hét ultieme doel van elke studiedag is het programmeren van die onderwerpen die het notariaat bezighoudt in de dagelijkse praktijk. Een gezond evenwicht tussen theorie en praktisch toe te passen tips en tricks is cruciaal voor een succesvolle editie.

In 2022 passeerden de volgende onderwerpen de revue: gezamenlijke aankopen van vastgoed, nalatenschappen, goederenrecht – 1 jaar in werking, het WVV in de notariële praktijk en het notariaat anno 2023.

Dat aanbod kan Vlanot enkel realiseren door de tomeloze inzet van de commissie vorming onder voorzitterschap van notaris Eric De Bie. Bedankt, leden van de commissie vorming! Jullie slagen er steeds opnieuw in om elk jaar vijf kwaliteitsvolle studiedagen op poten te zetten. Bedankt, Eric, om elke keer vol enthousiasme, energie en goesting aan de slag te gaan!

Ook de notariële medewerkers, niet-juristen, keerden terug naar hun jaarlijkse fysieke studiedag in Leuven. Zij bogen zich over zeer praktische uiteenzettingen over de verschillende fasen in een verkoopdossier. Het is de commissie medewerkers onder voorzitterschap van notaris Iris De Brakeleer die elk jaar opnieuw één fysieke en één digitale studiedag in elkaar bokst die beantwoordt aan de behoeften van de niet juridisch geschoolde medewerker in het notariskantoor. Zij zijn immers een belangrijke radar in een goed functionerend notariskantoor. Opleidingen aangepast en in functie van hun specifieke vereisten zijn dan ook onontbeerlijk.

Last but not least, de medewerkers van Vlanot. Zij leiden de inhoudelijke coördinatie van de studiedagen in goede banen, bereiden de praktische organisatie nauwgezet voor, stellen dit Vlanot-Jaarboek samen en checken de teksten met een arendsoog op spellings- en tikfouten. Het Vlanot-Jaarboek kent een totstandkomingsproces van maar liefst zeven maanden. Het is een voortdurend proces van lange adem; de ene studiedag zit erop en de volgende is reeds in volle voorbereiding. Elk teamlid vormt een onmisbare schakel binnen dat proces.

Voor u staat, of beter, u leest het voorwoord van een trots diensthoofd Vlanot. Ik kan alleen maar hopen dat we de komende jaren nog meer van dit kunnen realiseren. Tot volgend jaar!

Els DE KEYSER
Diensthoofd Vlanot

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
<i>2022: een terugblik</i>	xxix

THEMA 1.	
VASTGOED	1

Mede-eigendom in het nieuwe goederenrecht: enkele notariële aandachtspunten

Ruud JANSEN	5
I. Inleiding	5
II. Begrip en situering	5
III. De regels betreffende de werking van de onverdeeldheid	9
A. De regels van toepassing op een toevallige onverdeeldheid	9
1. De verdeling van de aandelen onder de deelgenoten	9
2. Bevoegdheden met betrekking tot het recht van mede-eigendom	10
3. Bevoegdheden met betrekking tot het onverdeelde goed	11
a. Daden van (materieel) gebruik en genot	11
b. Daden van behoud, voorlopig beheer en beheer	12
c. Daden van beschikking	14
4. Verplichtingen met betrekking tot het onverdeelde goed	14
B. De regels van toepassing op de werking van een vrijwillige onverdeeldheid	15
1. De verdeling van de aandelen onder de deelgenoten	16
2. Bevoegdheden met betrekking tot het recht van mede-eigendom	19
3. Bevoegdheden met betrekking tot het onverdeelde goed	19
4. Verplichtingen met betrekking tot het onverdeelde goed	21
IV. De regels betreffende de beëindiging van de onverdeeldheid	22
A. De toevallige onverdeeldheid	22
B. De vrijwillige onverdeeldheid	25

De ongelijke financiering van een onverdeeld goed bij samenwoners.

Het is soms op eieren lopen ...

Hélène GORET.....	29
I. Inleiding	29
II. Bijdrage in de gezinslasten	30
A. Wettelijke samenwoning.....	31
B. Feitelijke samenwoning: de uitvoering van een natuurlijke verbintenis	32
III. Rechtsgronden	34
IV. Toepassingen in de praktijk met betrekking tot de aankoop van een onverdeeld goed	39
A. Arrest van het Hof van Cassatie van 22 april 1976	39
B. Toepassing op samenwoners.....	40
C. Illustratie aan de hand van rechtspraak	41
V. Ongelijke eigendomsverhoudingen of vordering?	46
A. Eigendomsverhoudingen in een onroerend goed	46
1. Eigenaar 50-50%	47
2. Ongelijke eigendomsverhoudingen	48
B. Vorderingsrecht	49
VI. Oorsprong van de ongelijke financiering op het ogenblik van de aankoopakte	50
A. Schenking	51
1. Beding van aanwas in combinatie met recht van terugkeer	51
2. Schenking zonder recht van terugkeer	53
3. Lening of schenking?	53
B. Erfenis	55
C. Spaargelden	56
D. Ongelijk lenen	56
VII. De overeenkomst tussen de partners	56
A. De vorm van de overeenkomst.....	57
B. Problematiek van de bewaring van een onderhands document.....	58
C. Ereloon van de notaris.....	59
D. Inhoud van de overeenkomst	60
1. Voorafgaandelijke uiteenzetting.....	60
2. Omvang van de vordering.....	61
3. Gewijzigde omstandigheden.....	62
4. Terugbetalingen	62
5. Uitsluiten van vorderingen	62
E. Verjaring	63
F. Kwijtschelding van schuld bij overlijden	63
1. Is dit een verboden erfovereenkomst?	63
2. Beëindiging van de relatie?	64

3.	Vrijwaring van het beschikbaar deel	65
VIII.	Impact van een huwelijk na een samenwoning	65
A.	De prenuptiale schulderkennis en het huwelijkscontract	65
B.	Anticipatieve inbreng	66
IX.	Conclusie	69
	Voorbeeldclausules	69
1.	Met betrekking tot de betaling van de woonkosten	69
2.	Uitsluiten van vorderingen	70
3.	Gewijzigde omstandigheden	71
4.	Aanhechten schulderkennis aan huwelijkscontract	71
5.	Voorbeeld schulderkennis	71
A.	In geval van verkoop	72
	* Hypothese 1: nominaal	72
	* Hypothese 2: indexatie	73
	* Hypothese 3: koppeling aan de meerwaarde	73
	* Hypothese 4: interest	74
	* Minderwaarde	74
B.	In geval van afstand-verdeling	75
	* Hypothese 1: indexatie	76
	* Hypothese 2: koppeling aan de meerwaarde	76
	* Hypothese 3: interest	76
	* Minderwaarde	76
C.	In geval van overliden	77
D.	Vervroegde terugbetaling	77
E.	Algemeen	77

De verlaagde tarieven en verminderingen van het verkooprecht in het Vlaamse Gewest bij een gezamenlijke verkrijging

	Marie-Rose VAN VLASSELAER	79
I.	Inleiding	79
II.	De verlaagde tarieven	80
A.	Algemeen overzicht	80
B.	Artikel 2.9.4.2.3 VCF – Tarief 1,5% voor sociale woningen	81
	1. De wettekst	81
	2. Korte toelichting	82
C.	Artikel 2.9.4.2.4 VCF – Tarief 4% voor beroepspersonen	82
	1. De wettekst	82
	2. Grondvoorwaarden	83
	3. Voorwaarden tot behoud	84
	4. Meerdere verkrijgers – deelbaar	84
D.	Artikel 2.9.4.2.7 VCF – Tarief 6% voor sociale bouwmaatschappijen ..	85
	1. De wettekst	85

2.	Korte toelichting	86
E.	Artikel 2.9.4.2.8 VCF – Tarief 6% ruil van onbebouwde land-goederen	86
1.	De wettekst	86
2.	Toelichting	87
3.	Grondvoorwaarden	87
4.	Voorwaarden tot behoud	88
F.	Artikel 2.9.4.2.9 VCF – Het vast recht van € 10.	89
1.	De wettekst	89
2.	Korte toelichting	89
G.	Artikel 2.9.4.2.10 VCF – Halvering van het tarief bij aankoop van onroerend erfgoed.	90
1.	De wettekst	90
2.	Toelichting	91
3.	Grondvoorwaarden	91
4.	Voorwaarden tot behoud	92
5.	Bijzonderheid	92
H.	Artikel 2.9.4.2.11 VCF – Tarief 3% (6% met meeneembaarheid voor aankopen tot 31 december 2023) voor de enige en eigen woning	93
1.	De wettekst	93
2.	Toelichting	94
3.	Grondvoorwaarden	94
a.	Natuurlijke persoon	95
b.	Zuivere aankoop	95
c.	Geheelheid volle eigendom – gelijktijdigheid	97
d.	Begrip woning (met aanhorigheid)	98
e.	Stappenplan voor de definitie van woning	99
f.	Verhinderend bezit	100
g.	Authentieke akte	102
4.	Voorwaarde tot behoud	102
5.	Bijzonderheid – Omschakeling van artikel 2.9.4.2.12 VCF naar artikel 2.9.4.2.11 VCF	102
I.	Artikel 2.9.4.2.12 VCF – Tarief 1% (5% met meeneembaarheid voor aankopen tot 31 december 2023) voor de enige en eigen woning met ier/sloop/heropbouw	103
1.	De wettekst	103
2.	Toelichting	104
3.	Grondvoorwaarden	104
4.	Voorwaarden tot behoud	105
5.	Bijzonderheid – Omschakeling van artikel 2.9.4.2.11 VCF naar artikel 2.9.4.2.12 VCF	106
a.	Eerste mogelijkheid	106

b.	Tweede mogelijkheid.	106
c.	Derde mogelijkheid.	106
J.	Artikel 2.9.4.2.13 VCF – Tarief 7% duurzame sociale verhuring ...	107
1.	De wettekst.	107
2.	Korte toelichting.	108
3.	Grondvoorwaarden.	108
4.	Voorwaarde tot behoud.	108
K.	Artikel 2.9.4.2.14 VCF – Tarief 1% enige eigen woning als beschermd monument.	108
1.	De wettekst.	108
2.	Toelichting.	109
3.	Grondvoorwaarden.	110
4.	Voorwaarden tot behoud.	110
L.	Artikel 2.9.4.2.15 VCF – Tarief 10% gronden in landbouw-gebied en Natuurplan type 2.	110
1.	De wettekst.	110
2.	Toelichting.	111
3.	Grondvoorwaarden.	111
a.	Landbouwgronden.	111
b.	Onbebouwde natuurgoederen.	112
4.	Voorwaarden tot behoud.	112
5.	Bijzonderheid – Ruil onbebouwde landgoederen en artikel 2.9.4.2.15 VCF.	113
III.	De verminderings.	113
A.	Artikel 2.9.5.0.1 en 3.6.0.0.6, § 3 VCF – De meeneembaarheid.	113
B.	Artikel 2.9.5.0.5 VCF – De rechtenvermindering.	115
IV.	Artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.12 VCF in combinatie met de verminderings.	117
A.	Aankoop van één woongelegenheden door één of meerdere verkrijgers.	118
1.	Verhinderend bezit – Aankoop tijdens echtscheidings-procedure onderlinge toestemming.	118
2.	Gezamenlijke verkrijging allen natuurlijke personen, waar-bij allen of sommige voldoen.	120
3.	Gezamenlijke verkrijging natuurlijke persoon en rechts-persoon.	122
B.	Aankoop van een gemengd pand door een of meerdere verkrijgers. ...	124
1.	Eén verkrijger koopt een gemengd pand en behoudt deze bestemming.	124
2.	Gezamenlijke verkrijging gemengd pand door een natuur-lijke persoon en rechtspersoon.	124

C. Aankoop meerdere woongelegenheden door een of meer verkrijgers	125
Aandachtspunten bij de verkoop van onroerend goed: een bloemlezing voor de notariële praktijk	
Andres DE COSTER	127
I. Inleiding	127
II. Aan- en verkoop door gehuwden	127
A. Verkoop door gehuwden	127
1. Verkoop van een onroerend goed toebehorend aan beide echtgenoten	127
2. Verkoop van een onroerend goed toebehorend aan één echtgenoot	128
B. Aankoop door gehuwden	130
1. Aankoop door beide echtgenoten samen	130
a. Voor rekening van het gemeenschappelijk vermogen.	130
b. Elk een fractie voor het eigen vermogen	133
2. Aankoop door één echtgenoot alleen	135
a. Echtgenoot gehuwd onder scheiding van goederen.	135
b. Echtgenoot gehuwd onder een gemeenschapsstelsel.	135
c. Een echtgenoot gehuwd onder een gemeenschapsstelsel en verwickeld in een echtscheidingsprocedure, wenst hangende de procedure reeds alleen een onroerend goed te verwerven	138
3. Aankoop door één echtgenoot samen met een derde	145
III. Aankoop door een ongehuwd koppel – anticipatieve inbreng	146
IV. Verkoop door een minderjarige	150
A. Problematiek in de praktijk	150
B. Aanvraag machtiging – procedure	153
1. Wettelijke bepaling	153
2. Bevoegde rechter	154
3. Verzoekschrift ingediend door de ouders	154
4. Verzoekschrift ingediend door meerderjarige mede-eigenaars. ...	155
5. ‘Pro fisco’-verklaring werd afgeschaft	155
6. Wie wordt opgeroepen?	155
7. Ontwerp akte	157
8. Schattingsverslag	158
9. Motivering	158
10. Taal van de akte	159
11. Het verlijden van de akte	159
12. Ontslag van ambtshalve inschrijving – kwijting	160
a. De eerste weg	160

b. De tweede weg	162
13. De akte is verleden – wat nu?	163
14. Voorbeeld verzoekschrift.	164
V. Voorschot vs. waarborg.	167
VI. De verkoper zal nog werken uitvoeren aan het pand.	171
A. Goede afspraken maken goede vrienden	172
B. Spanningsveld met de Wet-Breyne	175
1. Voltooing – normale bewoonbaarheid.	176
2. Storting.	178
3. Oplevering – gebreken – verzekeringsattest?	179
VII. Bewoning ná akte.	183
VIII. Overhandiging sleutels vóór akte	186
IX. Niets zo bindend als een eenzijdig bod	189
A. An inconvenient truth	189
B. Aandachtspunten bij het formuleren van een aankoopbod	191
1. Essentie.	191
2. Substantiële voorwaarden	191
3. Niet-substantiële voorwaarden.	193
4. Opschortende voorwaarden	194
5. Wettelijke informatieverplichtingen	194
6. Aanbevelingen voor het aankoopbod	197
7. Model aankoopbod.	200
X. Fiscale knipperlichten	208
A. Knipperlicht 1: de snelle wederverkoop	208
B. Knipperlicht 2: optioneel btw-plichtige	209
XI. Appartementsmede-eigendom – precontractuele informatieplicht	211
A. Er is een syndicus	211
B. Er is geen syndicus.	213
XII. Besluit	215

THEMA 2.

NALATENSCHAPPEN	217
---------------------------	-----

A Guided Tour langsheen de erfkeuze

Bart VAN DEN BERGH	221
I. De erfkeuze: tussen twee vuren staan	221
A. De mens en zijn vermogen	221
B. De nalatenschap: een rechtsalgemeenheid	222
C. De nalatenschap: een ‘levend’ doelvermogen	223
D. De gerechtigde op de nalatenschap	224
E. De erfkeuze of erfopvolging: een vreemde eend in de bijt van het recht.	224

F.	Is kiezen definitief ‘verliezen’?	229
G.	De nalatenschap als voorwerp van de erfopzie: waar staat dat begrip voor?.....	230
H.	De vrijheid van erfkeuze: een fabel?	232
	1. Beïnvloeding door de vermogenstoestand	232
	2. Beïnvloeding door de staat en de bekwaamheid	233
	3. Beïnvloeding door het gedrag.....	233
I.	De erfkeuze bekeken door een <i>procesrechtelijke</i> bril	234
II.	De saisine van de nalatenschapsgerechtigden: (g)een chaos na het overlijden.....	236
A.	Het overlijden mag geen chaos scheppen	236
B.	De nalatenschap ‘ongoing concern’	236
C.	Het overlijden activeert én realiseert een bezitsoverdracht.....	237
D.	De saisine ontstaat van rechtswege: rechtsgevolgen	238
E.	De saisine is individueel en ondeelbaar	238
F.	De saisine ont(k)leed	239
G.	De saisine: een schuchtere poging tot kwalificatie	240
H.	De duur van de saisine.....	241
I.	De saisine ‘vererfd’	242
J.	De bevoegdheden van de saisinehouder.....	242
K.	Pleidooi voor een verruiming van de bevoegdheden van de saisinehouder: “mag het ietsje meer zijn?”	243
L.	De verplichtingen van de saisinehouder.....	245
M.	De contouren van de bevoegdheden van de saisinehouder: rechtsonzekerheid troef.....	246
N.	Het optreden in rechte door de saisinehouder.....	250
O.	Betaling van nalatenschapsschulden en de erfkeuze	251
P.	De saisine en de politiebevoegdheid	252
Q.	De erfopzie en fiscale verplichtingen.....	253
R.	Regelingen en overeenkomsten over de saisine.....	255

Aangifte van nalatenschap: *capita selecta* inzake actieve en passieve vermogensbestanddelen en fictiebepalingen

	Annick GHYSENS	259
I.	Afbakening van het onderwerp en overzicht	259
II.	Bijzonderheden inzake de aangifte en waardering van onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten.....	260
A.	Waardering van zakelijke rechten op onroerende goederen en van onroerende goederen bezwaard met zakelijke genotsrechten ..	260
B.	Eventueel vruchtgebruik.....	261
C.	In het buitenland gelegen onroerende goederen.....	263

D.	Onroerende goederen die door de erflater kort vóór het overlijden werden aangekocht of verkocht	264
III.	Verrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.7.1.0.7 VCF (gesplitste aankoop en gesplitste inschrijving)	266
A.	De gesplitste aankoop	266
B.	Gesplitste inschrijving	268
IV.	Huwelijksovereenkomsten die een invloed hebben op de samenstelling van de nalatenschap en op de berekening van de erfbelasting	269
V.	Inbreng en inkorting – invloed op de berekening van de erfbelasting . .	270

THEMA 3.

GOEDERENRECHT	273
-------------------------	-----

Nieuwe opstal- en erfpachtrechten in vragen en antwoorden (met inbegrip van enkele modellen)

Samuel WYNANT	277
I. Inleiding	277
II. Beschrijving van het voorwerp van opstalrechten	278
A. Vraag 1. Wat moeten we verstaan onder “volumes” en “eigendomskegels” bij opstalrechten?	278
B. Vraag 2. Kan het voorwerp van een opstalrecht als vanouds op dezelfde manier worden beschreven als dat van een koop-verkoop?	281
C. Vraag 3. Hoe worden opstalrechten kadastraal verwerkt?	281
III. Beschrijving van het voorwerp van erfpachtrechten	283
A. Vraag 4. Is een stapeling van volumes enkel mogelijk door middel van een opstalrecht, of kan ook bijvoorbeeld een erfpacht dienstig zijn?	283
IV. Rechten van de opstalhouder en erfpachter op bestaande bouwwerken en beplantingen	285
A. Vraag 5. Welke rechten heeft de opstalhouder op bestaande bouwwerken en beplantingen?	285
B. Vraag 6. Mag de erfpachter bestaande bouwwerken en beplantingen afbreken?	285
V. Accessoire opstalrechten	287
A. Vraag 7. Hoe zijn accessoire opstalrechten wettelijk geregeld?	287
B. Vraag 8. Welke rechten kunnen uitgerust zijn met een accessoir opstalrecht?	288
C. Vraag 9. Is het noodzakelijk een accessoir opstalrecht uitdrukkelijk te vestigen?	289
D. Vraag 10. Wat zijn de gevolgen van het eenheidsbeginsel ten aanzien van een opstalrecht dat accessoir is aan een erfpachtrecht?	290

VI.	Eeuwigdurende opstalrechten	291
A.	Vraag 11. Onder welke voorwaarden kan een opstalrecht eeuwigdurend zijn?	291
1.	Principe: maximaal 99 jaar	291
2.	Twee uitzonderingen	291
3.	Eerste uitzondering: openbaar domein	292
4.	Tweede uitzondering: complexe en heterogene onroerende goederen	292
5.	Fiscale caveat	298
6.	Vereiste van bestendigheid	298
VII.	Vergoedingen	299
A.	Vraag 12. Is de opstalhouder of erfpachter een vergoeding verschuldigd als tegenprestatie voor de vestiging van het opstal- of erfpachtrecht?	299
B.	Vraag 13. Is de opstalgever of erfpachtgever een vergoeding verschuldigd op het einde van het opstal- of erfpachtrecht?	300
VIII.	De keuze tussen erfpacht- en opstalrechten	301
A.	Vraag 14. In welke gevallen geniet een opstalrecht de voorkeur en in welke gevallen een erfpachtrecht?	301
1.	Algemene opmerkingen	301
2.	Langdurig zakelijk gebruiksrecht op een kasteeldomein	303
3.	Projectontwikkelingen	303
4.	Publiek-private samenwerking met het oog op woningbouw ..	304
5.	Herontwikkeling van een industriële site	304
6.	Horizontale eigendomssplitsing zonder appartementsmede-eigendom	304
7.	Optopping van een bestaand appartementsgebouw	305
IX.	Fiscale aandachtspunten	305
A.	Vraag 15. Is circulaire met nummer 8/2004 nog steeds van toepassing?	305
B.	Vraag 16. Is het evenredige verkooprecht verschuldigd bij de vestiging van een opstal- of erfpachtrecht op een bebouwd onroerend goed?	306
1.	Opstalrecht	306
2.	Erfpachtrecht	308
X.	Modellen van notariële vestigingsakten	308

Capita selecta inzake onroerende publiciteit onder het nieuwe goederenrecht

	Benjamin VERHEYE	337
I.	Inleiding	337
II.	De <i>ratio legis</i> van de wetgever	338

III.	Overschrijving van de akte van erfopvolging onder het nieuwe goederenrecht	342
A.	Ten geleide	342
B.	Voorwerp van publiciteit	343
1.	Vormvereisten	344
2.	Inhoud van de akte	348
3.	Frans en Nederlands recht	359
C.	Rechtsgevolgen van de overschrijving van de akte van erfopvolging (art. 3.30, § 2, tweede lid BW)	361
1.	<i>Effet relatif c.q.</i> blokkering van toegang tot de publiciteit	361
2.	Bijzondere (niet-)tegenstelbaarheid	362
IV.	De overschrijving van de akte van verkrijgende verjaring	368
V.	De overschrijving van de akte van optie-, voorkeur- of optierecht	370
VI.	Nieuwigheden inzake de kantmelding	372
VII.	Kennisgeving van de buitengerechtelijke vernietiging of ontbinding	376
VIII.	Conclusie	378

THEMA 4.

VENNOOTSCHAPSRECHT	379
------------------------------	-----

Overgangsrecht en aanpassing statuten van vennootschappen naar aanleiding van de invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen: enkele aandachtspunten voor de notariële praktijk

Cindy LAUWERS en Tim CARNEWAL	383
I. Algemene principes, termijnen en terminologie	383
II. Zetelverplaatsing in het Vlaamse Gewest	385
III. Aanpassen van de statuten aan het WVV – van BVBA naar BV.....	386
A. (Statutaire on)beschikba(a)r(e) eigen vermogen(srekening)	386
1. Situering.....	386
2. Inbreng en volstorting	387
3. Overgangsrecht en aanpassen statuten aan het WVV	390
B. Instandhouding van het vermogen	392
1. Uitkering bij aanpassing statuten aan het WVV.....	392
a. Algemeen	392
b. Dubbele test: nettoactief- en liquiditeitstest	393
2. Vrijstelling van volstorting	395
3. VVPRbis.....	395
C. Bevoegdheidsdelegatie.....	396
IV. Aanpassen van de statuten van een NV aan het WVV	398
V. Van CVBA naar CV, <i>quid</i> CVBA die niet voldoet aan de definitie van CV?.....	400

Digitale oprichting ... en waarom niet eigenlijk?

Sebastian ROELAND	403
I. Inleiding	403
II. Een korte opfrissing van wat de digitale oprichting eigenlijk inhoudt. .	404
III. Kan ik dat weigeren?	405
IV. Welke impact heeft het digitaal of papieren proces op mijn rol als notaris?	406
A. De impact betreft niet het wat, maar het hoe.	406
B. Verschijning, adviesplicht, voorlezing en toelichting iets nader bekeken	407
V. Bieden de digitale identificatie en ondertekening dezelfde zekerheden? ...	408
VI. Wordt mijn toegevoegde waarde toch niet beperkt door dat verplicht standaardmodel?	411
VII. Zijn er verschillen op het vlak van de nazorg van de akte?	413
VIII. Conclusie.	413

Neerlegging en bekendmaking: (on)bekend maakt (on)bemind?

Een leidraad voor de formaliteiten bij vennootschapsakten

Christian VAN BELLE met medewerking van Joost ROBRECHTS	415
I. Voorwerp en afbakening	415
II. Kruispuntbank van de Belgische ondernemingen (KBO), het rechtspersonenregister en “het dossier van de rechtspersoon”	416
A. KBO	416
B. Rechtspersonenregister	417
1. Inhoud en bewaring	417
2. Toegang	417
3. ‘Nieuwe’ databanken	418
a. De statutendatabank	418
b. Mandatendatabank	419
c. UBO-register	420
d. Het register van aandelen op naam – effectenregister.	422
III. Neerlegging en bekendmaking	422
A. Algemeen	422
B. Glashelder of toch niet?	425
C. Termijnen voor neerlegging	426
D. Belang – Gevolgen	426
1. Verkrijging van rechtspersoonlijkheid	427
2. Tegenwerpelijkheid	427
3. Bescherming van schuldeisers	428
a. Kapitaalverminderingen	428
b. Fusies/splitsingen	428

c.	Aanvang beperkte aansprakelijkheid bij omzetting	429
d.	Grensoverschrijdende omzettingen	429
E.	Taalgebruik (art. 2:33 WVV)	429
F.	Overzicht – tabel	430
IV.	Vorm van de neerlegging – digitaal/papier?	431
A.	E-depot – digitale neerlegging	431
1.	Elektronische handtekening	431
2.	Digitale neerlegging	432
B.	Formulieren I en II – neerlegging op papier	434
C.	Neerlegging verslagen stukken – elektronische handtekening?	435
D.	Bijkomende vereisten buiten de wet	436
E.	Rechtzettingen	436
V.	Toegankelijkheid van gegevens en transparantie versus privacy en GDPR	437
	Bijlage	439

De omzetting van vennootschappen na de inwerkingtreding van het WVV. Een praktijkgerichte uiteenzetting

	Lars HANSEN	449
	Inleiding	449
I.	Inleiding – Een hertekening van het aantal beschikbare vennootschapsvormen	450
A.	De (personen)vennootschappen met onbeperkte aansprakelijkheid	450
B.	De vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid	451
C.	De Europese vennootschapsvormen	451
II.	De procedure voor een nationale omzetting	452
A.	Inleiding	452
B.	Juridische continuïteit en fiscale neutraliteit	453
C.	Vorbereiding van de algemene vergadering – formaliteiten die het besluit tot omzetting voorafgaan	453
1.	Staat van actief en passief	453
2.	Verslag van het bestuursorgaan	454
3.	Verslag van de commissaris van de vennootschap, of bij gebrek hieraan een bedrijfsrevisor of een externe accountant	454
4.	Afzonderlijke vermelding in de agenda	454
5.	Oproeping en mededeling van de stukken en de nieuwe statuten	454
6.	Omzetting van een NV: vermelding van het verschil tussen het nettoactief en het kapitaal	455
D.	Het besluit tot omzetting	455
1.	Aanwezigheidsquorum	456

2.	Meerderheid.....	456
a.	Algemeen	456
b.	Aandelen zonder stemrecht.....	456
c.	Winstbewijzen.....	457
d.	Unanimiteit vereist in bepaalde gevallen.....	457
e.	Omzetting van een CommV of een CV: bijzondere berekening van het aanwezigheidsquorum en het stem- recht.....	457
f.	Verschillende soorten stemrechtverlenende effecten.....	458
3.	Aanpassing statuten	458
E.	Authentieke akte.....	458
F.	Neerlegging, publicatie en tegenwerpelijkheid	459
G.	Nietigheid	459
H.	Aansprakelijkheid bij de omzetting	460
1.	Algemeen	460
2.	Bijzondere aansprakelijkheid bij een VOF of CommV.....	461
a.	Omzetting van een VOF of een CommV naar een andere vennootschapsvorm.....	461
b.	Omzetting in een VOF of een CommV	461
I.	Enkele bijzonderheden	461
1.	Omzetting naar NV	461
a.	De vorming van kapitaal	461
b.	Toepassing bij omzetting naar een NV	464
2.	Omzetting van een CV	465
3.	Een VOF met statutair voortzettingsbeding als CommV – geen omzettingsprocedure	465
4.	Ontslagen en benoemingen.....	466
III.	De omzetting van de verdwijnende vennootschapsvormen	466
A.	Inleiding.....	466
B.	De vrijwillige omzetting.....	467
C.	De omzetting van rechtswege.....	467
D.	Enkele bijzonderheden	468
1.	De omzetting van een CommVA naar een NV	468
2.	De omzetting van een (oneigenlijke) CV(BA) naar een BV....	469
a.	CVBA of CV?.....	469
b.	Impact op de omzetting.....	470
IV.	Vennootschappen zonder kapitaal na inwerkingtreding van het WVV – boekhoudkundige verwerking van de inbreng	471
A.	Inleiding.....	471
B.	Wettelijke regeling voor omvorming van kapitaal bij een BV.....	472
C.	Wettelijke regeling omvorming van kapitaal bij een CV.....	475
D.	Omvorming van kapitaal bij een CVBA.....	475
V.	Schematische voorstelling	476
VI.	Checklist algemene vergadering tot omzetting.....	477

VII. Modellen	478
A. NV naar BV	478
1. Agenda	478
2. Besluiten	479
B. BV naar NV	481
1. Agenda	481
2. Besluiten	482
C. CommV naar BV	484
1. Agenda	484
2. Besluiten	485
D. BV naar CommV	487
1. Agenda	487
2. Besluiten	488
E. VOF naar BV	489
1. Agenda	489
2. Besluiten	490
F. BV naar VOF	492
1. Agenda	492
2. Besluiten	493
G. VOF naar CommV	494
1. Agenda	494
2. Besluiten	495
H. CommV naar VOF	497
1. Agenda	497
2. Besluiten	498
I. CV naar NV	500
1. Agenda	500
2. Besluiten	501
J. NV naar CV	503
1. Agenda	503
2. Besluiten	504
K. BV naar CV	506
1. Agenda	506
2. Besluiten	507
L. CV naar BV	508
1. Agenda	508
2. Besluiten	509

Statutaire vertegenwoordigingsregelingen in de BV, de CV en de NV en de notariële mandatabank

Eric DE BIE	513
I. Inleiding	513
II. De rechtspersoon en zijn organen	515

A.	Rechtspersoon <i>versus</i> natuurlijke persoon en orgaan <i>versus</i> mandataris	515
B.	Eenhoofdig <i>versus</i> meerhoofdig bestuursorgaan	516
III.	Bestuur <i>versus</i> vertegenwoordiging	517
A.	Het (interne) bestuur	517
B.	De (externe) vertegenwoordiging: afspiegeling van de (interne) bevoegdheid.	517
C.	Afwijkende regeling in de BV, de CV en de NV: <i>Prokura</i>	519
D.	Mandatendatabank: uitsluitend regels inzake (externe) vertegenwoordiging	521
E.	Praktisch: afzonderlijke statutaire bepalingen inzake bestuur respectievelijk vertegenwoordiging	522
IV.	Organieke vertegenwoordiging <i>versus</i> vertegenwoordiging krachtens volmacht	524
A.	Organieke vertegenwoordigingsbevoegdheid van de (statutaire) mandataris.	524
B.	Vertegenwoordigingsbevoegdheid krachtens volmacht van de (contractuele) lasthebber.	525
C.	Mandatendatabank: uitsluitend regels inzake organieke vertegenwoordigingsbevoegdheid die tegenwerpelijk zijn aan derden.	527
V.	Verschillende wijzen van uitoefening van de (organieke) vertegenwoordigingsbevoegdheid.	527
A.	Voorafgaandelijk: verhouding tot eenhoofdig dan wel meerhoofdig karakter van het bestuursorgaan	527
B.	Individuele <i>versus</i> collectieve uitoefening van de vertegenwoordigingsbevoegdheid	528
C.	Individuele uitoefening van de vertegenwoordigingsbevoegdheid	529
1.	Toepassingsgevallen: eenhoofdig bestuursorgaan of meerhoofdig bestuursorgaan met eenhandtekeningsclausule	529
2.	Concurrerend-generieke vertegenwoordigingsbevoegdheid	530
3.	Exclusief-functionele vertegenwoordigingsbevoegdheid	531
4.	Exclusief-nominatieve vertegenwoordigingsbevoegdheid	532
D.	Collectieve uitoefening van de vertegenwoordigingsbevoegdheid	533
1.	Toepassingsgevallen: meerhoofdig bestuursorgaan ('college') of meer eenhoofdige (interne) bestuursorganen	533
2.	Collegiaal (indien het meerhoofdige bestuursorgaan een college vormt)	534
3.	Gezamenlijk: twee- of meerhandtekeningsclausule	536
a.	Concurrerend-generieke vertegenwoordigingsbevoegdheid	536
b.	Exclusief-functionele vertegenwoordigingsbevoegdheid	536
c.	Exclusief-nominatieve vertegenwoordigingsbevoegdheid	537

E.	Bijzondere clausules inzake vertegenwoordigingsbevoegdheid die tegenwerpe-lijk zijn aan derden	537
VI.	Toepassing regels op de BV	539
A.	Default-BV: eenhoofdig bestuursorgaan met <i>concurrerend-generieke</i> eenhandtekeningsclausule.	539
B.	BV met meer eenhoofdige (interne) bestuursorganen met afwijkende vertegenwoordigingsregeling	539
1.	Exclusief-functionele eenhandtekeningsclausule	539
2.	Exclusief-nominatieve eenhandtekeningsclausule	540
3.	Concurrerend-generieke, exclusief-functionele of exclusief-nominatieve twee- of meerhandtekeningsclausule	541
C.	BV met meerhoofdig bestuursorgaan: college van bestuurders	542
1.	Default: collegiale uitoefening van de vertegenwoordigingsbevoegdheid	542
2.	Eenhandtekeningsclausule: concurrerend-generiek, exclusief-functioneel of exclusief-nominatief.	543
3.	Twee- of meerhandtekeningsclausule: concurrerend-generiek, exclusief-functioneel of exclusief-nominatief	544
D.	Combinatie van verschillende regelingen afhankelijk van het aantal bestuurders	545
VII.	Besluit	549

De notaris tussen hamer en aambeeld: *quid* in geval van uiteenlopende beoordelingen van het bestuursorgaan en de cijferberoeper?

	Eric DE BIE	551
I.	Inleiding	551
II.	Verrichtingen die notarieel moeten worden vastgesteld en waarvoor een controleverslag moet worden opgemaakt door een cijferberoeper..	554
A.	Inventaris van de (voor de notaris belangrijkste) verrichtingen.	554
1.	Inbreng in natura (ter gelegenheid van de oprichting of in de loop van het bestaan van de vennootschap)	554
2.	Uitgifte van nieuwe aandelen	554
3.	Wijziging van soortrechten	555
4.	Herstructureringen (fusie, splitsing, gelijkgestelde verrichtingen, inbreng van algemeenheid en bedrijfstak)	556
5.	Omzetting	557
6.	Ontbinding.	558
B.	Hoedanigheidsvereiste in hoofde van de cijferberoeper	558
C.	Dubbele controle	559
1.	Controle van de door het bestuursorgaan toegepaste methodes en het door het bestuursorgaan gehanteerde cijfermateriaal	559

2.	Beoordeling of het verslag van het bestuursorgaan vol-	
	doende is om de algemene vergadering correct te informeren .	561
D.	Publiciteitsvoorschriften en sancties met betrekking tot het	
	controleverslag	561
III.	Uiteenlopende beoordelingen van het bestuursorgaan en de cijfer-	
	beroeper.....	563
A.	Probleemstelling.....	563
B.	Hypothese(n) waarin het Wetboek van vennootschappen en	
	verenigingen de prioriteit expliciet vastlegt: inbreng in natura	564
C.	Hypothesen waarin het Wetboek van vennootschappen en	
	verenigingen het stilzwijgen bewaart inzake de prioriteit.....	566
1.	Algemeen	566
2.	Eerste hypothese: een positief controleverslag	566
3.	Tweede hypothese: een negatief controleverslag	566
4.	Derde hypothese: een onthoudend controleverslag	567
D.	Toepassing van de drie hypothesen op de onderscheiden ver-	
	richtingen.....	568
1.	Uitgifte van nieuwe aandelen	568
2.	Wijziging soortrechten.....	571
3.	Herstructureringen.....	572
4.	Omzetting	574
5.	Ontbinding.....	578
a.	Ontbinding gevolgd door vereffening	578
b.	Ontbinding en sluiting vereffening in één akte ('turbo-	
	liquidatie').....	581
IV.	Besluit	584
THEMA 5.		
HERVORMING VAN HET NOTARIAAT		587

De hervorming van het notariaat

	Ellen CLEEREN	591
I.	Ruimere en vlottere toegang tot het beroep: meer én toegevoegde	
	notarissen	591
A.	Een wijziging van het aantal te benoemen kandidaat-notarissen ..	591
B.	Een bijkomende mogelijkheid om het ambt uit te oefenen: de	
	toegevoegde notaris	592
II.	De aanpassing van de erelonen en de aanrekening van bepaalde kosten	594
III.	De tegemoetkomingen voor de recent benoemde en weldra te	
	benoemen notarissen.....	596
A.	Een vrijstelling om bij te dragen aan het Notarieel Fonds.....	596

B. Correctie op de overnamesom	597
IV. De hervorming van de tucht	598

De toegevoegde notaris – sociaalrechtelijke aspecten

Benoit CLOET	599
Inleiding	599
I. Het wettelijk kader	600
A. Arbeidsovereenkomst	600
B. Gezag en aansprakelijkheid	600
C. Procedurele vormvereisten	601
II. De duur van de arbeidsovereenkomst	602
III. Het loon	603
A. Welk loon?	603
B. Niet enkel loon, ook extralegale voordelen en arbeidsvoorwaarden?	604
1. Welke voordelen?	604
a. Aanvullend pensioen	604
b. Verzekering “Gezondheidszorgen”	604
c. Verzekering “Inkomensverlies”	605
d. Opleiding	605
e. Wekelijkse werkuren	605
f. Verlof	605
g. Verplaatsingskosten woon-werk	606
h. Eindejaarspremie	606
i. De premie van april	606
j. De premie van november	606
k. Ecocheques	607
l. Extralegale kinderbijslag	607
m. Tijdskrediet met motief	607
n. Tijdskrediet einde loopbaan	607
2. Ander paritair comité?	608
C. Plaats voor individuele extra verloning?	608
IV. Arbeidsduur	609
A. Algemeen principe	609
B. Beperking tot één werkgever	609
V. Het einde van de arbeidsovereenkomst	610
A. Arbeidsovereenkomst voor een bepaalde tijd	610
B. Overlijden van de toegevoegde notaris	610
C. Overlijden van de notaris-titularis fysieke persoon	610
D. Beëindiging door ontslag (opzegging of verbreking) of in onderling akkoord	611
VI. Specifieke vragen	611

A. Wat bij schorsing van de toegevoegde notaris: betaling van het loon?	611
B. Wat bij schorsing van de notaris-titularis?	612
C. Wat bij ontzetting uit het ambt van de toegevoegde notaris?	612
VII. Conclusie	612

Hervorming Notarieel Fonds – boekhoudkundige verwerking

Lies THIJS	617
I. Inleiding	617
II. Boekhoudkundige verwerking	617
A. Het maandelijks overzicht van het Notarieel Fonds	618
B. De trimestriële factuur van het Notarieel Fonds	618
C. De boekhoudkundige verwerking van de akten m.b.t. sociale aankopen en kosteloze verwerpingen van nalatenschap	619
D. De boekhoudkundige verwerking van de koopakten onder de barema's J/Jbis/K/Kbis	619
1. Globale verwerking	621
2. Gedetailleerde verwerking	622
3. Verwerking van de tussenkomsten	623
4. Verwerking van de ambtsverleningen	623
III. Tot slot – Enkele aandachtspunten	624

THEMA 6.

DIGITALISERING IN HET NOTARIAAT	625
---------------------------------------	-----

Izimi

Ellen DE MUNCK	629
I. Izimi een zekere, betrouwbare en veilige omgeving voor de burger	629
II. Izimi voor de notaris	630
A. Izimi als communicatiekanaal	630
B. Certifiëren via Izimi	631
C. Wat brengt de toekomst?	631
1. Izimi als veilig elektronisch communicatiekanaal met FOD Financiën	631
2. Izimi als veilige opslagruimte voor onderhandse akten	632

eSuccession

Vincent HENROTTE	635
I. Waarover gaat het?	635
II. Waarom?	635
III. Hoe?	636

Maak kennis met IBOT

	Morgane BROHÉE en Tom VANAUTRYVE	639
I.	Wat is IBOT?	639
II.	Wat doet IBOT in de praktijk?	639
III.	Waar staan we vandaag?	640
IV.	Wat brengt de toekomst?	640

2022: EEN TERUGBLIK

Bart AZARE

Alles en iedereen *back to normal* in 2022? Voor een groot stuk wel. Corona was zeker niet weg, maar het overheerste ons privé- en professionele leven niet meer zo. We kwamen weer uit ons kot, ook richting werkvloer. Wat meer fysieke vergaderingen en opleidingen, en zelfs een felgesmaakt notarieel congres in Brussel.

Op economisch vlak was het een somber jaar: de gevolgen van de oorlog in Oekraïne, de stijgende inflatie en een energiecrisis die alle sectoren en gezinnen bezighield.

Dat had ook zijn effect op de vastgoedmarkt. Die koelde lichtjes af, met minder transacties en prijsstijgingen die onder het niveau van de inflatie lagen. Ondanks of misschien net door de stijging van de rente, waren kopers van 30 jaar of jonger dan weer opvallend actief op de markt.

Voor onze sector was het meest opvallende feit van 2022 wellicht de hervorming die in de loop van het jaar vorm kreeg. Een hervorming waarover al lang gesproken werd in politieke kringen. Een hervorming waarover iedereen die in het notariaat actief is, bezorgd was en is. Elders in dit jaarboek worden de krachtlijnen van de hervorming nog even opgesomd.

Aan de inhoudelijke essentie van het notariaat werd niet geraakt. De wetgever bevestigde de cruciale rol van de notaris op belangrijke momenten in het leven van burgers en ondernemers.

En hoe keek het grote publiek intussen naar het notariaat? De notaris stond hoog op de ranglijst van beroepen die een sterk vertrouwen van de bevolking genieten. Dat bleek uit de resultaten van een imago-enquête die Fednot afnam bij 2.000 Belgen. 62% van de respondenten gaf aan veel vertrouwen te hebben in de notaris. Daarmee steeg het vertrouwen licht tegenover voorgaande bevestigingen. Enkel apothekers, dokters en architecten scoorden beter in de meest recente enquête.

Toch ook een pijnpunt: burgers verwachten meer en duidelijkere communicatie van de notaris, bijvoorbeeld over kosten en termijnen. Over de vakkennis zelden

of nooit klachten, maar hoe zit het kostenplaatje precies in elkaar? En waarom kan de ondertekening van een akte niet zomaar van de ene op de andere dag geregeld worden? Vooral in vastgoeddossiers komt dat regelmatig naar boven. Vandaar dat Fednot en Vlanot er in het afgelopen jaar ook extra aandacht aan hebben besteed in de communicatie naar het grote publiek. Dat zal in de komende jaren niet anders zijn.

Dat een open gesprek tussen cliënt en notaris cruciaal blijft, bleek ook uit de docu-reeks over het notariaat die in de lente te zien was op VRT. Mooie, bewust trage televisie waarbij menselijke emoties en het empathische vermogen van notarissen centraal stonden. Ook dat namen we mee in onze communicatie: de menselijke kant en de adviserende rol van de notaris en zijn medewerkers waren een rode draad bij externe acties.

In economisch onzekere tijden is de noodzaak van correct en onafhankelijk advies wellicht nog groter. Tijdens de financiële crisis van 2008 kregen notarissen en hun medewerkers nog meer dan anders vragen als: “Moet ik nu mijn huis kopen/verkopen of net niet?” en: “Hoe kan ik mijn gezin beschermen mocht het fout lopen?”

Onlangs verscheen in *De Morgen* een interessant artikel over artificiële intelligentie. De spraakmakende chatbot ChatGPT kreeg een aantal examenvragen voorgeschoeteld. En, jawel, ook vragen van het vergelijkend examen notariaat passeerden de revue. De chatbot haalde 12 op 100. Zodra er geredeneerd moet worden, doet artificiële intelligentie het voorlopig nog niet goed.

Het notariaat zal ook die technologie omarmen, maar het experiment van *De Morgen* gaf aan dat de notariskantoren veel meer zijn dan copycenters waar alles met een druk op de knop uit de printer loopt. Situaties van cliënten correct inschatten en hen oplossingen aanbieden, zal altijd essentieel blijven.