

# Notarisbarometer

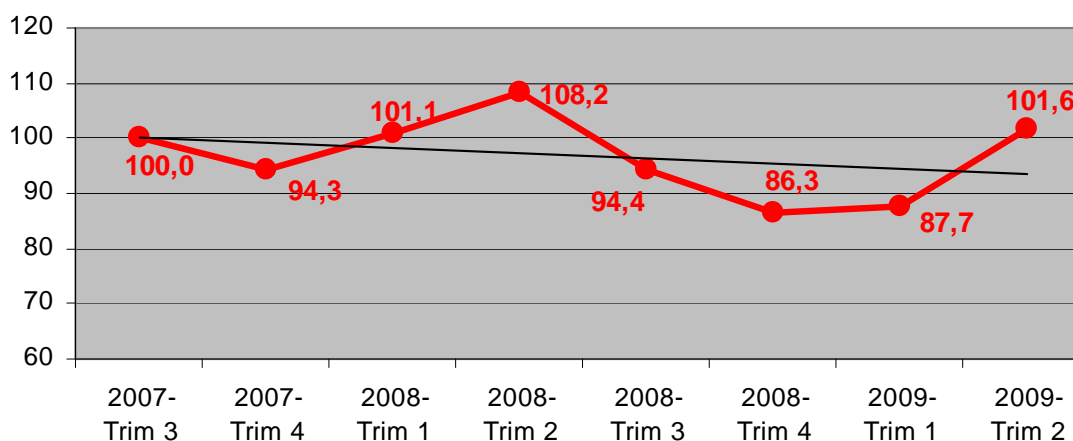


## Gezin Vastgoed en Ondernemingen

Augustus 2009

### I. Index van de vastgoedactiviteit in België

Grafiek 1



Deze index toont de evolutie van de vastgoedactiviteit in België. Hij drukt uit hoeveel vastgoeddossiers door de notarissen behandeld werden.

De index geeft het aantal vastgoedtransacties weer. Ze worden gemeten tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de notariële akte; tussen beide zit een periode van 2 tot 4 maanden tijdens dewelke de notaris meer dan 50 formaliteiten vervult. De observatieperiode voor deze index ving aan in het derde trimester van 2007. Dat trimester komt overeen met indexcijfer 100.

De cijfers van trimesters 3 en 4 worden beïnvloed door de zomer- en wintervakantie. Dat stellen we steeds opnieuw vast en is dus een structureel fenomeen. De economische activiteit in ons land blijft inderdaad rechtstreeks verbonden met het aantal werkdagen.

Het tweede trimester van 2008 kende een piek in de vastgoedactiviteit (indexcijfer 108,2). De vraag op de vastgoedmarkt was toen veel hoger dan het aanbod. Wat volgde, was de economische crisis die zwaar woog op de activiteiten van het vierde trimester van 2008 en het eerste van 2009.

Sinds maart 2009 tekent het notariaat een sterke heropleving op. Dat heeft de sombere resultaten van januari en februari 2009 in gunstige zin gecompenseerd en leidde tot een lichte verhoging van de trimestriële index (+1,66%).

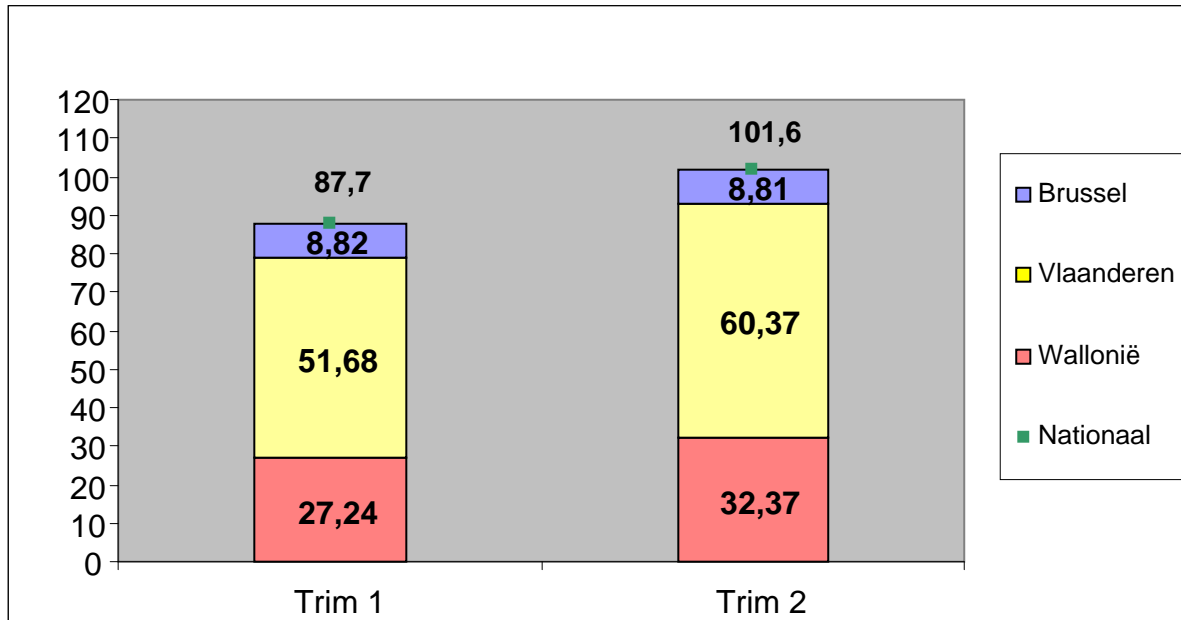
De activiteiten stabiliseerden zich in april en mei. Die van juni kenden een duidelijke heropleving en dragen ertoe bij dat de index van het tweede trimester 2009 (101,6) op hetzelfde niveau komt als die van het eerste trimester van 2008 (101,1). De index van het tweede trimester stijgt met 15,8 % in vergelijking met die van het voorgaande.

## De notariële vastgoedindex per regio

De sterke stijging die in het tweede trimester van 2009 werd vastgesteld, wordt vooral gevoeld in Vlaanderen (in het geel in de grafiek) en in Wallonië (in het rood).

Toch hebben maart en juni, die een mooie vooruitgang kenden, ervoor gezorgd dat ook Brussel (in het blauw) eenzelfde activiteitsniveau optekende in het eerste en het tweede trimester.

Grafiek 2



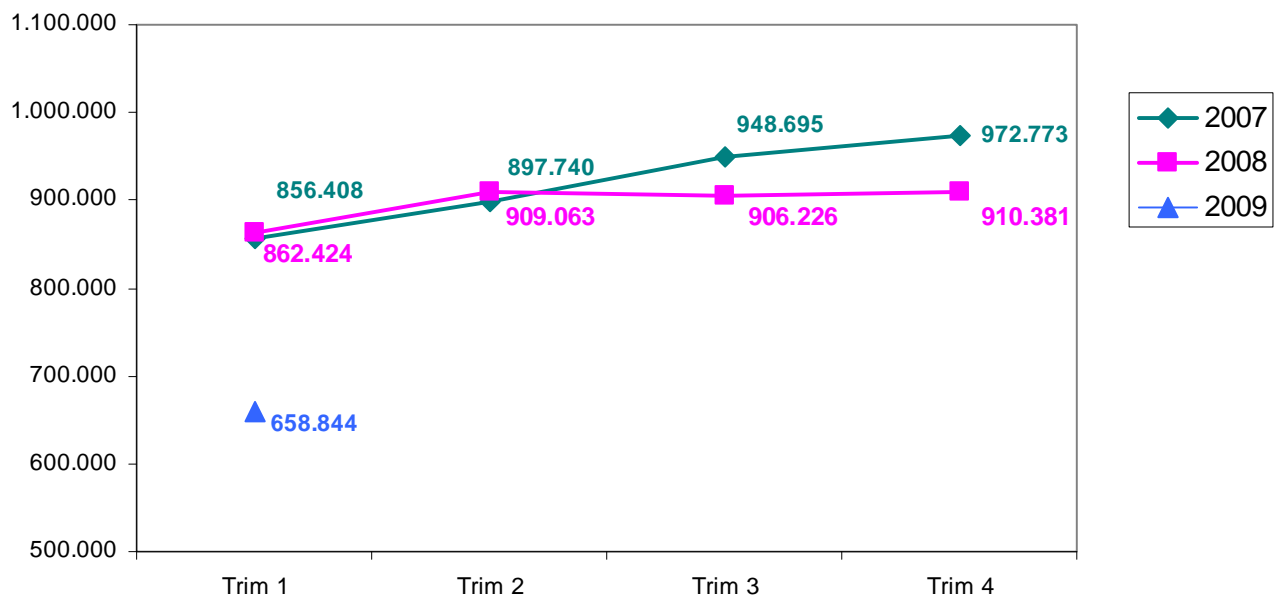
## II. Registratierechten

Wanneer een akte verleden wordt, innen notarissen registratierechten voor rekening van de Staat. Daardoor werpen ze een goed licht op de verrichtingen (voor een groot deel toe te schrijven aan vastgoedtransacties) die 2 tot 4 maanden tevoren

plaatsvonden (met name bij het tekenen van de verkoopovereenkomst, zie grafiek 1).

Bijgevolg zijn de sterke stijgingen die in maart en juni 2009 werden vastgesteld nog niet opgenomen in onderstaande grafiek.

Grafiek 3



Bron: FOD Financiën

### III. Vennootschapsakten

De notaris staat ondernemers bij wanneer ze een vennootschap willen oprichten. Voor heel wat bedrijfsleiders van kleine ondernemingen, is hij bovendien de eerste en enige juridische adviseur.

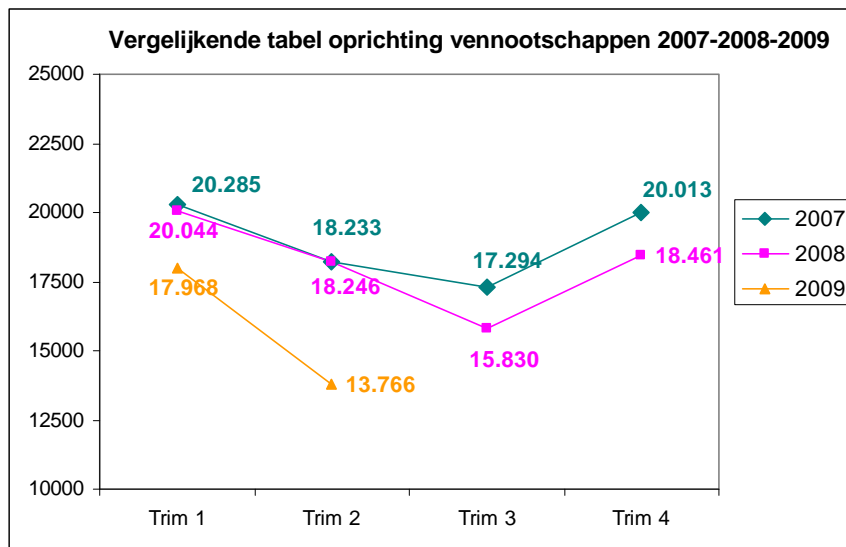
#### A. Oprichting van vennootschappen

Grafiek 4

De financiële crisis en de moeilijkheden op de kredietmarkt hebben ook hun weerslag op het aantal nieuwe bedrijven dat opgericht wordt.

We noteren een daling van 10% voor het eerste trimester van 2009 en van bijna 25% voor het tweede trimester van 2009 in vergelijking met 2008.

Bovendien werden in het tweede trimester van 2009 23% minder oprichtingen opgetekend dan in het eerste trimester van dit jaar.



Bron: Graydon

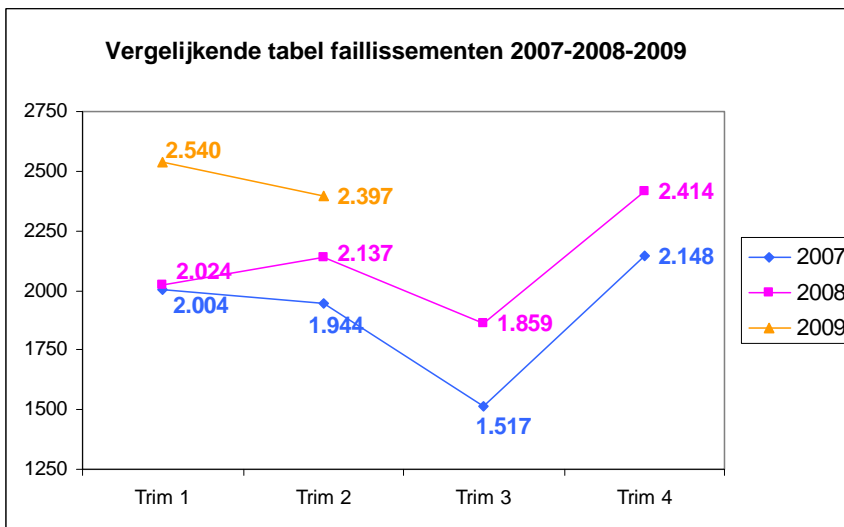
#### B. Faillissementen

Grafiek 5

De notaris begeleidt ook bedrijfsleiders door hun meest moeilijke momenten, zoals bij een falings.

Net zoals bij de oprichting van vennootschappen, laat ook hier de financiële crisis een onuitwisbare indruk na. Voor eenzelfde trimester is het aantal falingen in 2009 beduidend gestegen tegenover 2008: +25% in het eerste trimester en +12% in het tweede trimester.

Op de grafiek is een piek in het aantal faillissementen waar te nemen in het vierde trimester van 2008 en het eerste van 2009 (2.414 en 2.540 faillissementen). In het tweede trimester van 2009 wordt een lichte verbetering opgetekend met een daling van 5% in vergelijking met het voorgaande trimester.



Bron: Graydon

### IV. Familiale akten

Ook de familiale akten vormen een belangrijke pijler van de notariële activiteit. We stellen vast dat ook deze akten onderhevig zijn aan de algemene economische situatie.

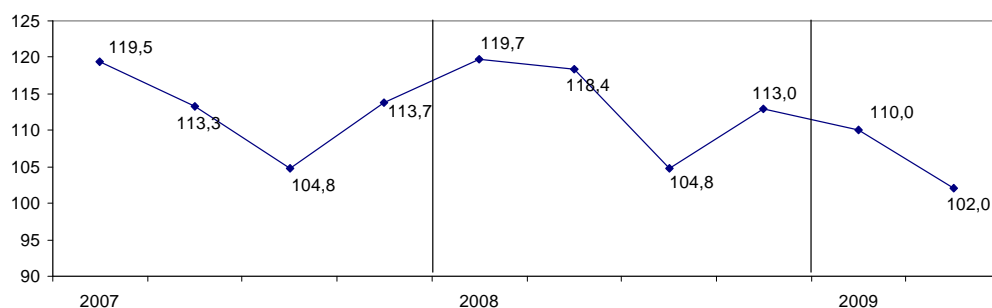
De notaris zorgt voor de inschrijving van het testament in het Centraal Register van Testamenten (CRT). Hij

doet dit voor ieder testament, met inbegrip van de wijzigingen en herroepingen. Ook huwelijkscontracten met een invloed op het erfrecht worden in het CRT opgenomen.

Wat de familiale akten betreft, werken we op basis van een index 100 in het eerste trimester van 2000.

Grafiek 6

## A. Authentieke testamenten

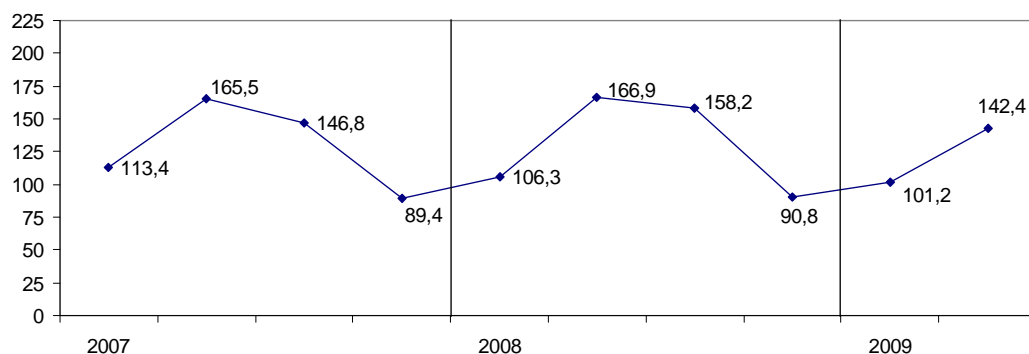


Deze index herneemt alle inschrijvingen van authentieke testamenten. De observatieperiode startte in januari 2000 (indexcijfer 100). Tijdens het tweede trimester van 2009 werd een daling van 9% vastgesteld tegenover het eerste trimester en van

15% tegenover het tweede trimester van 2008. Burgers stellen ook het opstellen van hun testament uit in tijden van crisis. Dat is paradoxaal omdat uitgenomen een testament een middel is om (familie)regelingen uit te werken.

Grafiek 7

## B. Huwelijkscontracten



Deze index herneemt alle inschrijvingen en wijzigingen van huwelijkscontracten. De observatieperiode startte in januari 2000 (indexcijfer 100). De index van de huwelijkscontracten kent een structureel fenomeen: hij kent steeds een hoogtepunt in het tweede en derde trimester, de lente en de zomer, die uitverkoren periodes zijn om te huwen.

Als onderdeel van deze index kende het aantal nieuwe huwelijkscontracten die ontvangen werden door de notaris een daling van circa 5% in het eerste trimester (in vergelijking met hetzelfde trimester vorig jaar). De daling is nog sterker wanneer het tweede trimester van 2009 vergeleken wordt met dat van 2008: -14,7%.

## V. Enkele cijfers over het notariaat

Elk jaar krijgen de notariskantoren 2,5 miljoen personen over de vloer voor advies of om een akte te laten verlijden. Voor deze personen staan 1.415 notarissen klaar, in 1.190 notariskantoren.

In 2008 stelden de notarissen 854.912 akten op en inden ze 3,5 miljard euro aan registratierechten voor rekening van de Staat.

## Besluit

Sinds maart 2009, herneemt de economische activiteit zich beetje bij beetje. Het is wachten tot juni 2009 om vast te stellen dat de activiteit hetzelfde niveau haalt als in het eerste trimester van 2008. In crisistijd neemt de burger duidelijk een afwachtende houding aan. We kunnen dus besluiten dat, ongeacht sociale laag of leeftijd, burgers hun aankoopbeslissingen, vennootschapsoprichtingen en zelfs het opstellen van hun testament uitstellen. De notarisbarometer biedt een objectieve weergave van dit gedrag.