

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

LE MARCHÉ IMMOBILIER BRUXELLOIS DE BRUSSELSSE VASTGOEDMARKT



à l'heure de la stabilisation ?
op het moment van stabilisatie?

Editeur Responsable/ Verantwoordelijke Uitgever: Albert Hannay | Rédacteur en Chef/Hoofredacteur : Laurent Compagnon

Image : Wikimedia commons



2025/2 – Jaargang – Année 67

Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Sommaire

- [Editorial](#)
- [Évolution du marché immobilier résidentiel en 2024 en Région Bruxelles-Capitale](#)
- [Irene BARCLAY \(1894-1989\)](#)
- [Organigramme](#)

Inhoud

- [Editoriaal](#)
- [De Evolutie van de residentiële vastgoedmarkt in 2024 in Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#)
- [Irene BARCLAY \(1894-1989\)](#)
- [Organigramma](#)



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres-experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Edito

Quand le marché reprend son souffle !

Cette édition s'inscrit dans un contexte de recomposition progressive du marché immobilier résidentiel bruxellois. Après plusieurs années de fortes tensions et de hausses marquées, l'analyse menée par la Commission du Marché Immobilier de l'UGEB-ULEB met en évidence un mouvement de stabilisation, voire de repli, des valeurs, avec un retour vers des niveaux proches de ceux observés avant la période pandémique. Ces évolutions, différenciées selon les types de biens, confirment la nécessité d'une lecture nuancée et qualitative du marché.



Au-delà des indicateurs chiffrés, cette revue rappelle l'importance d'une méthode d'évaluation rigoureuse, fondée sur des points de comparaison vérifiés, l'analyse des caractéristiques intrinsèques des immeubles et la prise en compte de facteurs devenus déterminants, tels que la performance énergétique, les conditions de financement ou les contraintes réglementaires. Elle souligne ainsi que la valeur immobilière ne peut être appréhendée par de simples moyennes, mais qu'elle repose sur l'expertise, l'observation et l'indépendance du géomètre-expert.

Enfin, ce numéro s'ouvre également sur une dimension plus historique et humaine de la profession à travers le portrait d'Irene Barclay, désignée Géomètre mondiale de l'année 2025 par la CLGE. Cette reconnaissance internationale rappelle que le métier de géomètre-expert ne se limite pas à la mesure et à l'évaluation, mais qu'il s'inscrit aussi dans une responsabilité sociale et collective. En conjuguant analyse du présent et mémoire du métier, cette publication entend offrir une lecture cohérente des enjeux actuels du marché immobilier tout en réaffirmant les valeurs fondatrices de la profession.

Laurent Compagnon



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Editoriaal

Wanneer de markt weer op adem komt!

Deze editie situeert zich in een context van een geleidelijke herstructurering van de Brusselse residentiële vastgoedmarkt. Na meerdere jaren van uitgesproken spanningen en sterke prijsstijgingen wijst de analyse uitgevoerd door de Commissie Vastgoedmarkt van de UGEB-ULEB op een beweging van stabilisatie, en in sommige segmenten zelfs van terugval, van de vastgoedwaarden. Daarbij is sprake van een terugkeer naar niveaus die vergelijkbaar zijn met die van vóór de pandemische periode. Deze evoluties, die verschillen naargelang het type vastgoed, bevestigen de noodzaak van een genuanceerde en kwalitatieve lezing van de markt.



Los van louter cijfermatige indicatoren benadrukt deze publicatie het belang van een rigoureuze waarderingsmethodiek, gebaseerd op geverifieerde referentiepunten, een analyse van de intrinsieke kenmerken van de gebouwen en de inachtneming van factoren die inmiddels doorslaggevend zijn geworden, zoals de energieprestatie, de financieringsvoorwaarden en de reglementaire beperkingen. Zij onderstreept aldus dat vastgoedwaarde niet kan worden herleid tot eenvoudige gemiddelden, maar berust op de deskundigheid, de observatie en de onafhankelijkheid van de landmeter-expert.

Ten slotte opent dit nummer zich ook voor een meer historische en menselijke dimensie van het beroep, aan de hand van het portret van Irene Barclay, die door de CLGE werd uitgeroepen tot Wereldlandmeter van het Jaar 2025. Deze internationale erkenning herinnert eraan dat het beroep van landmeter-expert zich niet beperkt tot meten en waarderen, maar eveneens ingebed is in een maatschappelijke en collectieve verantwoordelijkheid. Door de analyse van het heden te verbinden met het geheugen van het beroep, beoogt deze publicatie een samenhangende lezing te bieden van de actuele uitdagingen van de vastgoedmarkt, terwijl zij tegelijk de fundamentele waarden van de professie herbevestigt.

Laurent Compagnon



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Région de Bruxelles-Capitale

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

RÉSIDENTIEL EN 2024

EVOLUTIE VAN DE

RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN 2024

Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Commission du Marché Immobilier de l'Union des
Géomètres-Experts de Bruxelles.

Commissie voor de Vastgoedmarkt van de Unie van
Landmeters-Experten van Brussel

Les indices UGEB-ULEB de l'évolution du marché
immobilier en région bruxelloise

De UGEB-ULEB-indices van de evolutie van de
vastgoedmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Éric De Keghel - Rapporteur.

Géomètre-expert et administrateur du bureau **Wagnies – De Keghel – Linthout**.
Président de la **Commission du Marché Immobilier (CMI) – UGEB-ULEB** depuis
2013. Expert auprès de la **CCAI** en conciliation immobilière. Titulaire du label
EurBE, certificateur **PEB (Bruxelles)** agréé et **Recognised European Valuer (REV)**.



INTRODUCTION

« Nul bien bâti ne peut être valablement estimé s'il n'a été visité par un professionnel dignement
rémunéré »

La Commission du Marché Immobilier de l'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles s'est donnée
pour mission de suivre l'évolution des valeurs des immeubles



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

formant la majeure partie du parc immobilier de la région bruxelloise, à savoir, les maisons unifamiliales, les immeubles de rapport et les appartements.

Cette évolution est constatée par une méthode basée sur la comparaison des résultats de ventes d'immeubles visités et analysés par les membres de la commission. Un système de points permet de « quantifier » chaque bien, en fonction de sa surface mais également de ses équipements.

Au lieu de comparer les biens en se basant uniquement sur leur surface (éventuellement pondérée), cette méthode permet d'attribuer à chaque bien un nombre de points pour la surface de sa construction (qui varie en fonction de la qualité des finitions, de la hauteur sous plafond, etc.) mais également pour chacun des équipements dont dispose le bien (chauffage, équipements sanitaires, cuisine, ...).

En multipliant ce nombre de points par l'indice ABEX, on obtient la valeur de reconstruction (qui peut être vérifiée par d'autres méthodes, comme le calcul au m³ généralement utilisé pour l'estimation des valeurs assurables).

Ce nombre de points est donc une expression de la valeur intrinsèque de la construction.

Un certain nombre de points est également attribué au terrain, en fonction de sa surface.

Le nombre de points total (construction + terrain) permet de quantifier le bien de manière précise.

C'est en divisant le prix de vente des biens vendus par le nombre de points que l'on obtient le coefficient (appelé coefficient CMI dans notre jargon d'Expert) qui va dépendre principalement du type de bien, de sa situation, de sa performance énergétique et de son état d'entretien.

Les membres de la Commission du Marché Immobilier établissent une fiche détaillée pour chaque point de comparaison qui reprend tous les éléments nécessaires au calcul des points permettant de déterminer le coefficient mais également de nombreux autres renseignements permettant à l'Expert de tenir compte de tous les paramètres : type de vente, revenu cadastral, situation, qualité de construction et d'entretien, performances énergétiques, année de construction, rapport, ...

Ces fiches détaillées conduisent à une analyse fine des points de comparaison qui sont quantifiés de manière précise et permettent de déterminer un coefficient CMI pour chaque bien.

L'analyse de ces coefficients permet de suivre l'évolution des valeurs du marché immobilier de manière qualitative.

L'indice UGEB n'est pas une simple moyenne arithmétique ou une valeur médiane des prix de vente observés sur une année : il détermine année après année le rapport qualité/prix des immeubles

2025/2 – Jaargang – Année 67



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE MEET ACT INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

observés et permet donc d'en déduire la réelle évolution du marché.

Notre analyse du marché immobilier ne reprend pas les biens commerciaux ni les biens neufs (ou, à l'opposé, en ruine).

Les résultats de vente BIDDIT (ventes publiques en ligne) sont publiés pendant une courte période. Nous devons donc être attentif pour ne pas les manquer ... Les résultats des ventes publiques physiques (en salle de vente) ne sont pas publiés mais ces ventes deviennent rares.

Les résultats de vente de gré à gré sont de plus en plus difficiles à obtenir, ce qui limite le nombre de fiches.

Ces fiches nous servent de points de comparaison pour nos évaluations. Sans points de comparaison, pas d'évaluation possible ...

Ce n'est donc pas seulement notre commission qui est en danger mais notre métier d'évaluateur en général. La qualité de nos expertises dépend de celle de nos points de comparaison.

Les résultats de vente ne sont plus encodés sur des fiches isolées mais dans une base de données en ligne, ce qui nous permet de les partager en temps réel.

EXEMPLE DE FICHE CMI EN LIGNE

Rue Docteur Elie Lambotte, 50
1030 Schaerbeek



Résumé

Type: Maison unifamiliale	SUP: 87	Surface: 166.4 (P)
Prix obtenu: 299000.00 €	Date de vente: 13/12/2024	RC.N.I.: 944 €
Type de transaction: Vente publique	Désignation:	
Etage:	Aut. fiche: Eric De Keghel	Rapp. %:

Description

nombre de façades: 2	nombre d'étages: 2	An.Co.: 1920
Nombre de chambres: 0	Parkings ou garages: 0	

Indices

Situation: 3.0	Construction: 4.0	Entretien: 4.0
----------------	-------------------	----------------

PEB

PEB: G	Consom.: 41
--------	-------------

Détails

Points constructions: 1662.5	Total Points: 13329.8	Surface pondérée: 166.4
------------------------------	-----------------------	-------------------------

Financier

Coefficient en BEF: 904.86	Prix / m² / Pond.: 1796
----------------------------	-------------------------

Note

Belle façade nettoyée. Pas de chauffage central ni de salle-de-bains. Châssis PVC DV à l'avant et bois SV à l'arrière. Tuiles OK mais pas d'isolant. Décors à refaire.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

FACTEURS MACROÉCONOMIQUES

L'indice santé (base 2013) a progressé de 4,1 % en 2023 : il est passé de 130,19 en janvier 2024 à 135,52 en janvier 2025.

Durant la même période, l'indice des prix à la consommation (base 2013) est passé de 130,08 à 135,39 soit une hausse de près de 4,1 % également.

Le taux d'inflation moyen est remonté à environ 3,14 % sur base annuelle en 2024.

Le taux de croissance du PIB de la Belgique devrait être de l'ordre de 1,4 % en 2024, d'après les derniers chiffres disponibles, soit équivalent à celui de 2023.

L'indice ABEX n'a augmenté que de 0,7 % : il est passé de 1041 au 1/1/2024 à 1048 au 1/1/2025.

Les taux d'intérêts hypothécaires ont diminué en 2024 : l'indice de référence pour les prêts à taux variable est passé de 3,555 % en janvier 2024 à 2,369 % en janvier 2025, soit une baisse du taux de près de 1,2 %.

D'après la Fédération des Notaires, l'activité immobilière à Bruxelles est restée stable : + 0,3 % en 2024 par rapport à 2023.

Après une période de stabilité, l'indice boursier BEL-20 est monté en 2024 : il est passé de 3663 points en janvier 2024 à 4326 points en janvier 2025, soit une hausse de 18 %.

La moyenne du taux d'intérêt à long terme (OLO 10 ans) était de 2,69 % le 2/1/24 et de 2,95 % le 2/1/25.

Le taux de chômage en Région de Bruxelles-Capitale est resté stable en 2024 : 14,8 % en décembre.

LA MAISON UNIFAMILIALE

En vente de gré à gré, l'indice moyen a continué à baisser en 2024, passant de 972 à **920**, soit une baisse de 5,5 %.

Cette baisse confirme celle de 2023 qui suivait une forte hausse depuis 2018. L'indice de 2024 revient à une valeur proche de celle 2020.

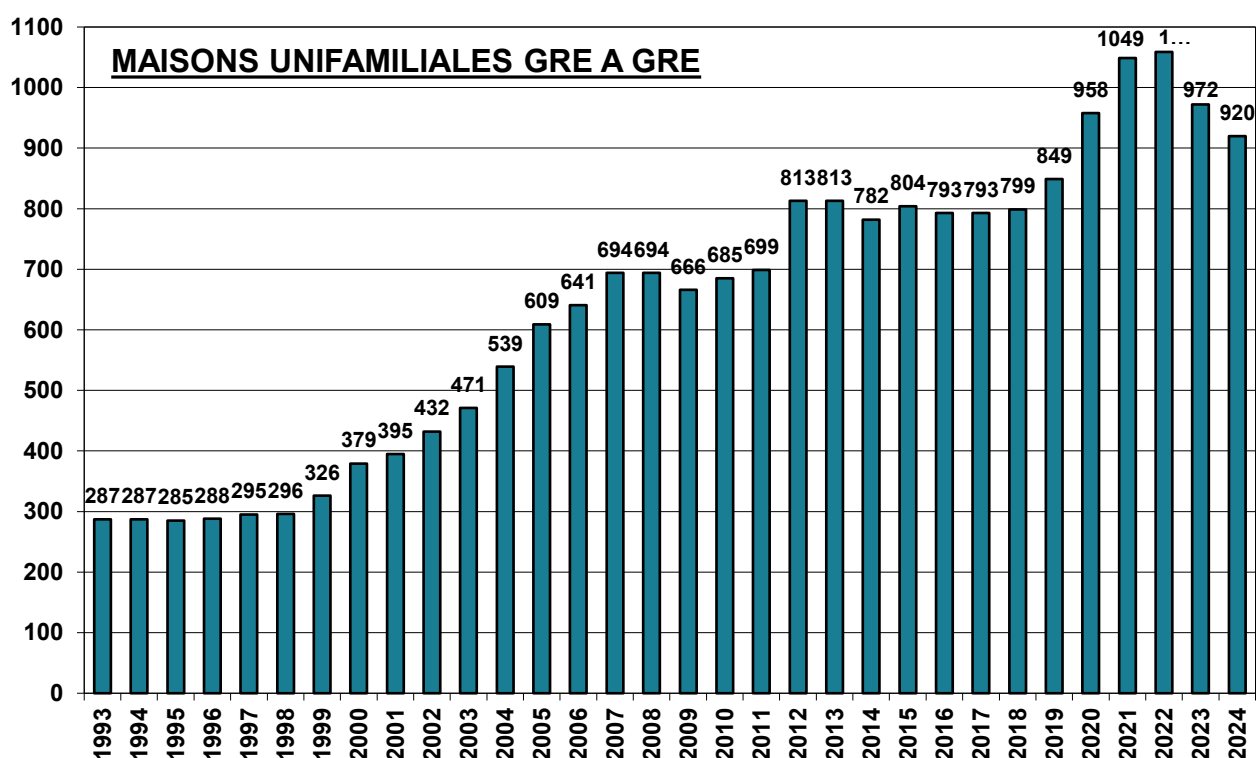


Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres-experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE MEET ACT INSPIRE



En vente publique, l'indice moyen a baissé de plus de 6 %, passant de 939 en 2023 à **880** en 2024.

La baisse a commencé en 2021 et suit également une hausse de plus de 30 % entre 2018 et 2021. L'indice de 2024 est semblable à celui de 2020.

Pour les maisons d'habitation, l'indice moyen des ventes de gré à gré dépasse celui des ventes publiques de 4,5 %.

Le marché des maisons d'habitation qui était nettement monté entre 2018 et 2020-2022 présente donc une baisse depuis lors pour revenir à des valeurs proches de celles de 2020.

La disparité des valeurs est toujours importante, avec des différences significatives entre les bonnes et les mauvaises situations : le fossé entre le sud-est et le nord-ouest est toujours bien marqué.

Les indices moyens se situent entre 500 et 700 dans les situations les moins favorables et entre 1000 et 1600 dans les plus favorables, en fonction des caractéristiques du bien, en particulier de son état et sa performance énergétique.

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

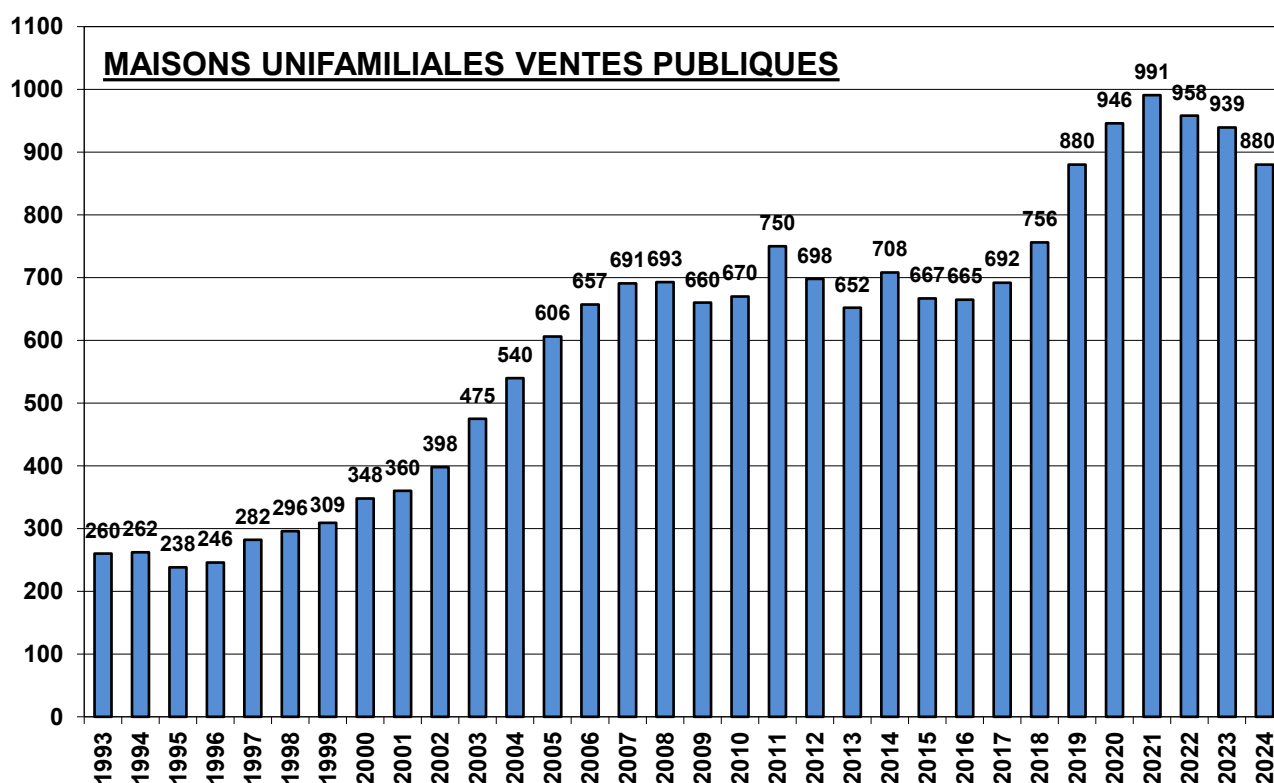
Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

La maison moyenne bien située, surtout avec garage et jardin, reste toujours très demandée.

La performance énergétique prend de plus en plus d'importance pour tous les types de biens, notamment du fait qu'elle a une influence sur les conditions des prêts hypothécaires. Les candidats acheteurs tiennent compte des travaux d'amélioration nécessaires, surtout pour les villas 4 façades dont l'attrait en est diminué.

Les petites maisons se vendent toujours proportionnellement plus cher (indice plus élevé) car elles sont plus abordables et attirent donc plus d'amateurs.

En bref, on retiendra que, pour les maisons d'habitation, le marché présente une baisse et revient à son niveau de 2020.



EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE L'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

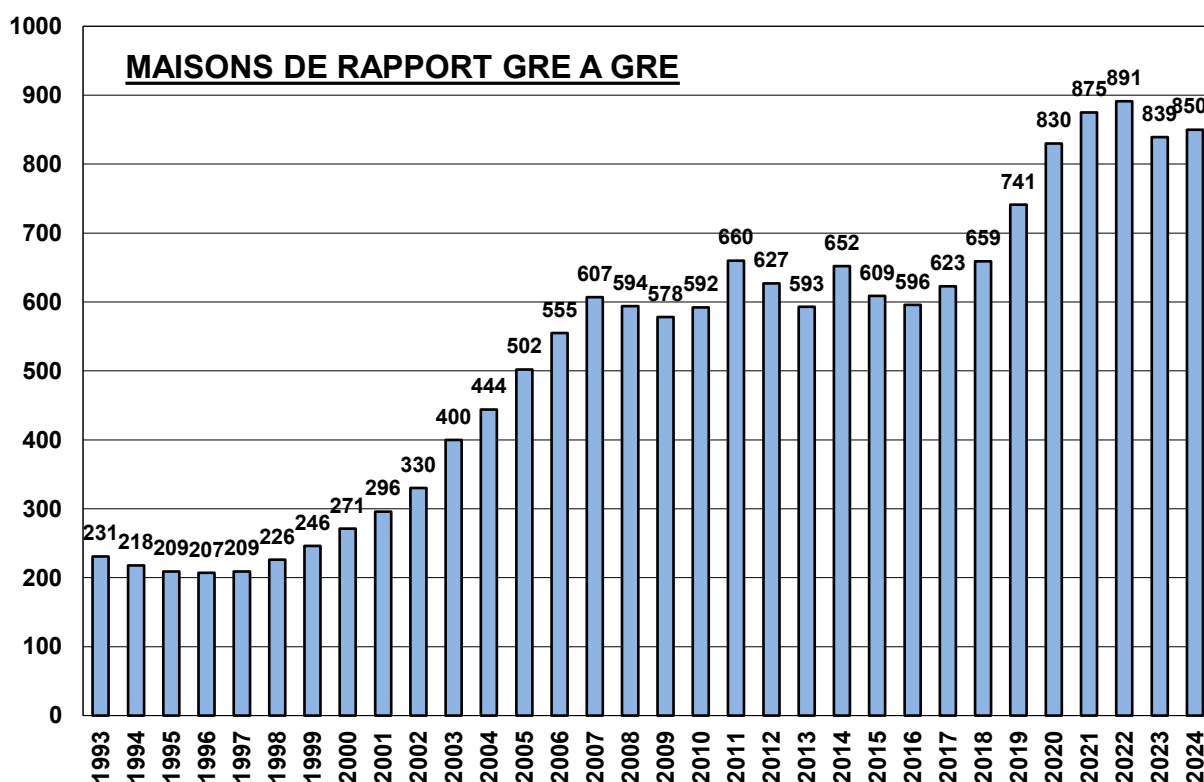
L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Contrairement aux maisons d'habitation, le marché reste stable :

En vente de gré à gré, après une hausse de 35 % entre 2017 et 2022, la baisse entamée l'année dernière se réduit avec l'indice moyen qui passe de 839 en 2023 à **850** en 2024, soit une très légère hausse de 1,3 %.

En vente publique, le marché est stable depuis 2022 et il y a une légère baisse de 2 % par rapport à l'année passée avec l'indice moyen qui passe de 824 en 2023 à **807** en 2024.

Les ventes publiques obtiennent un indice inférieur aux ventes de gré à gré de 5,1 %.



Pour les deux types de vente et comme pour les maisons d'habitation, les indices sont comparables à ceux de 2020.

Ici aussi la situation joue un rôle important mais les valeurs varient surtout en fonction de l'état du bien, des éventuelles infractions urbanistiques, du nombre de logements et bien-sûr du rapport attendu.



2025/2 – Jaargang – Année 67

Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

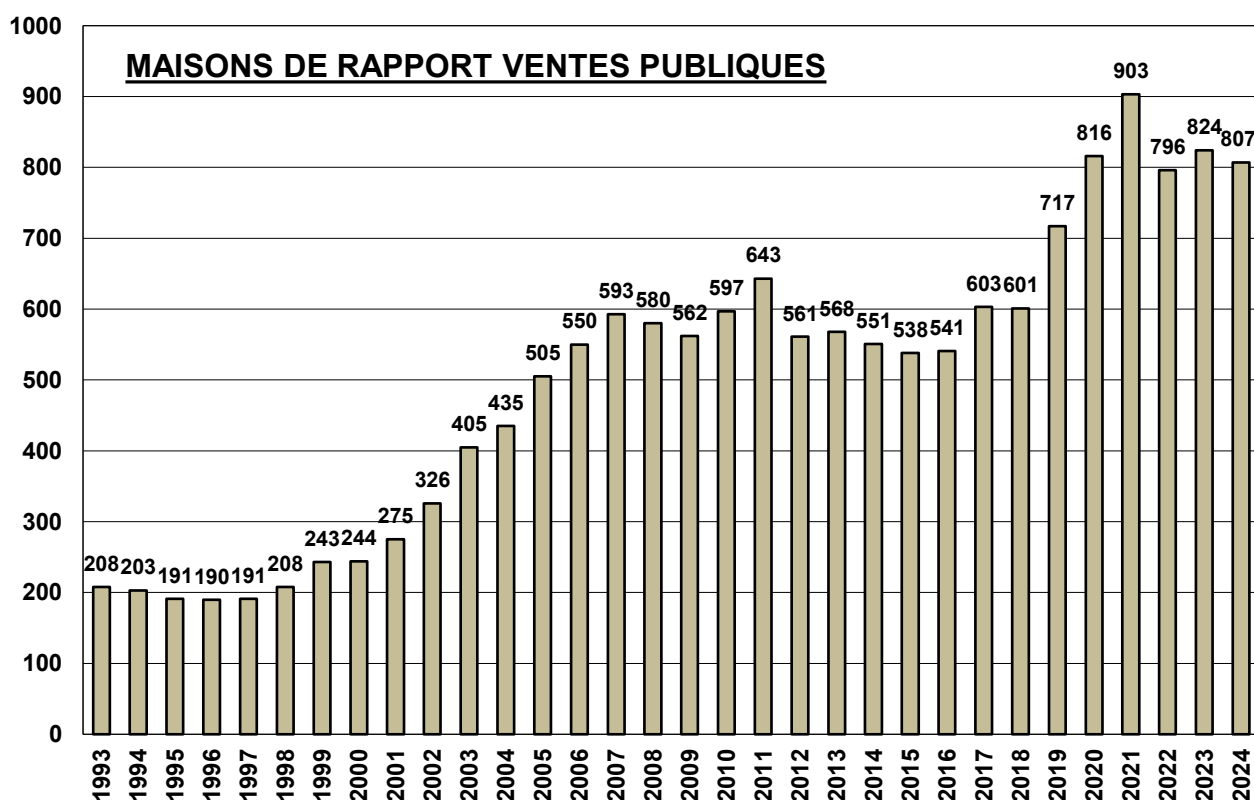
GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

La performance énergétique prend de l'importance suite au saut d'indexation des loyers pour l'année 2022 (saut d'indexation pour les PEB F ou G et saut d'indexation à 50 % pour un PEB E).

Les immeubles de rapport comportant de petites unités se vendent proportionnellement plus cher car le rapport est supérieur : les appartements plus petits ou les studios se louent proportionnellement plus chers.

En résumé, pour les maisons de rapport, les valeurs sont stables par rapport à l'année précédente avec, pour les deux types de vente, des indices proches de ceux de 2020.



EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

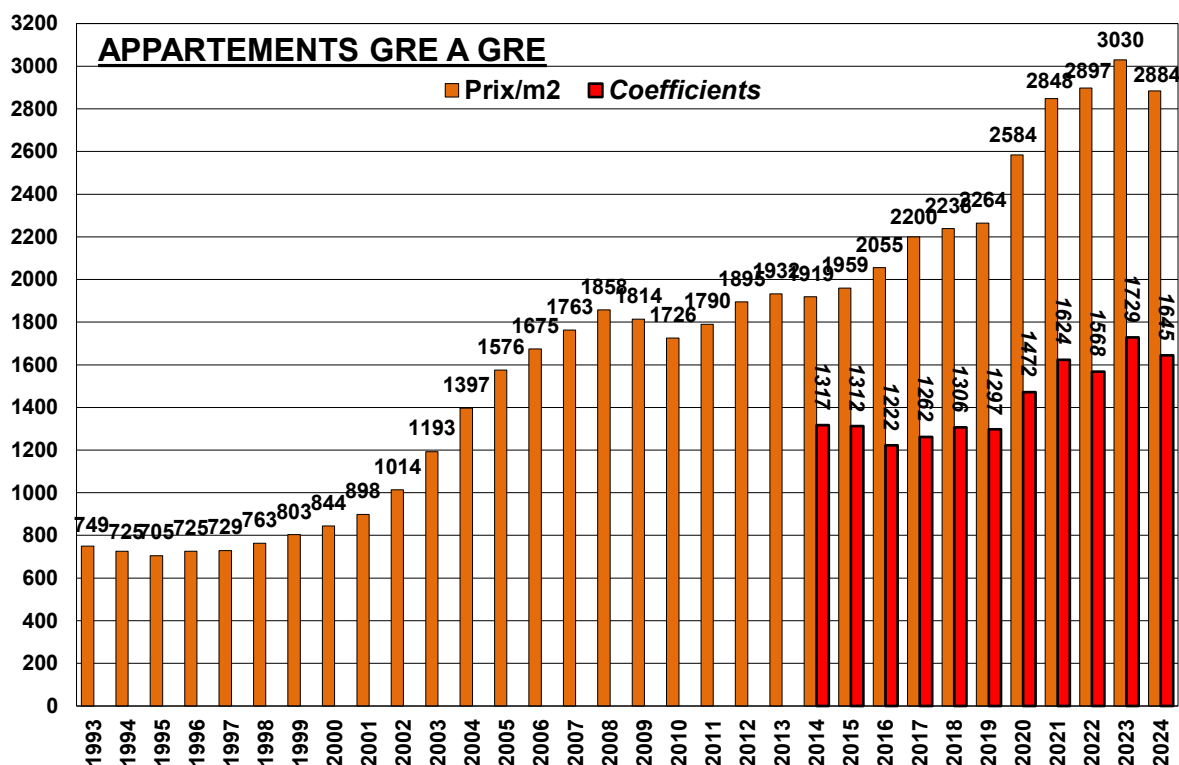
Revue trimestrielle de l'UBG ET DE L'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

LES APPARTEMENTS

En vente de gré à gré, après une hausse continue depuis 2019, les valeurs baissent de près de 5 % : l'indice moyen passe de 1729 à **1645** et le prix moyen passe de 3030 à **2884 €/m²**.

En vente publique, la légère baisse des deux dernières années se confirme : l'indice moyen des appartements passe de 1408 à **1394** et le prix moyen au m² passe de 2570 €/m² à **2520 €/m²**, soit une baisse de 1 à 2 %.

Comme pour les maisons d'habitation, les prix des appartements est en baisse et, en gré à gré, pour la première fois depuis 10 ans.



Comme pour les autres types de biens, les valeurs sont comparables à celles de 2020 – 2021.

En 2024, pour les appartements, l'indice des ventes de gré à gré est supérieur de 15 % à celui des ventes publiques. Cet écart est nettement supérieur à celui des deux types de maisons.

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE L'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

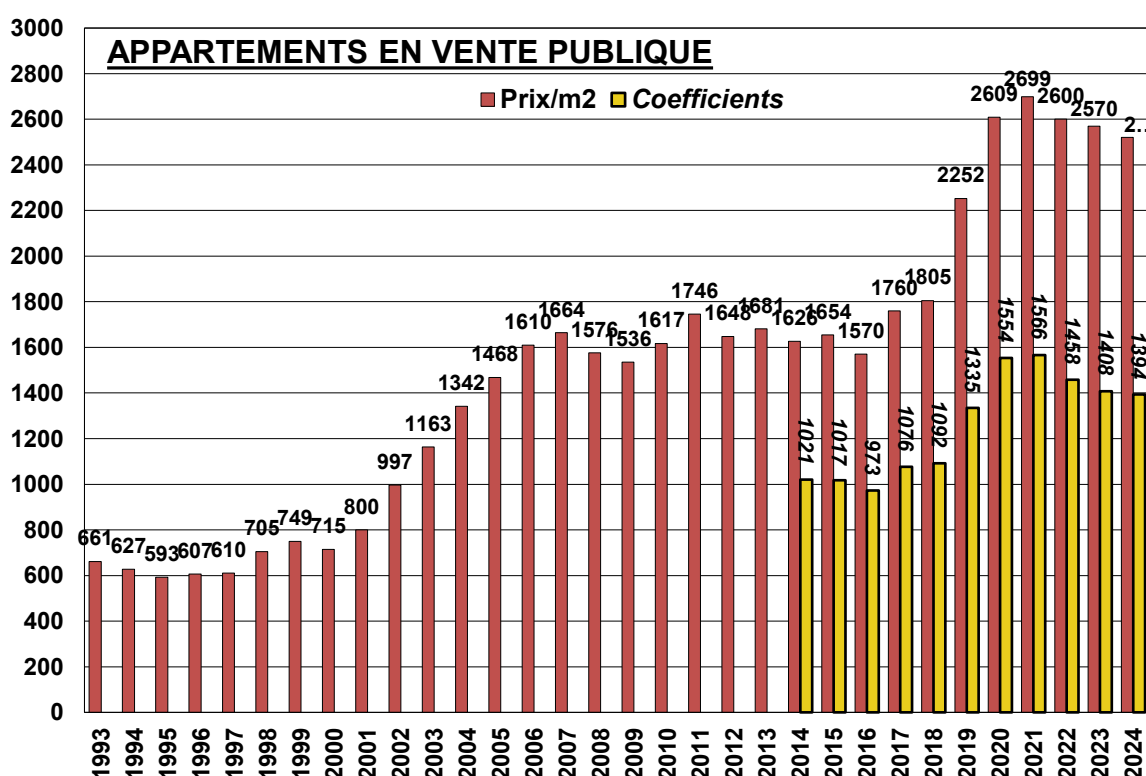
Les valeurs varient bien sûr avec la situation mais également en fonction de l'époque de construction, de la taille de l'immeuble et de l'état du bien.

La performance énergétique et le montant des charges en général influencent le prix, les candidats acheteurs prenant en compte le coût mensuel total et pas seulement les mensualités du prêt. La PEB prend de l'importance en raison de son influence sur l'indexation des loyers. Les acheteurs tiennent compte du coût des travaux d'amélioration, surtout quand les travaux dépendent de la copropriété.

Les biens de plus petite taille se vendent toujours proportionnellement plus cher : les prix au m² des studios dépassent largement ceux des appartements plus grands.

Les terrasses et balcons constituent une plus-value qui a pris plus d'importance depuis le confinement.

Les appartements neufs ne sont pas repris dans les statistiques ci-dessus.



En résumé, pour les appartements les indices baissent, surtout en gré à gré, où ils étaient en hausse depuis 2014.

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

CONCLUSIONS

Après une période de forte hausse entre 2018 et 2021, nous assistons à une stabilisation du marché les trois dernières années et même une baisse depuis l'année passée, avec des indices qui reviennent à leur niveau de 2020.

Les indices des maisons d'habitation sont en baisse constante depuis 2021-2022. L'amplitude totale de cette baisse atteint 13 % en gré à gré et 11 % en vente publique.

Pour les maisons de rapport, c'est plutôt une stabilisation.

Pour les appartements en vente de gré à gré, la baisse est de 5 % après une hausse continue de 34 % entre 2019 et 2023. En vente publique, légère baisse de moins de 7 % depuis 2021.

Les indices en vente de gré à gré dépassent ceux des ventes publiques pour les trois types de bien et l'écart atteint 15 % pour les appartements. Pour les maisons l'écart est de l'ordre de 4 %.

La prise de conscience de l'importance du résultat des certificats PEB est de plus en plus claire, en raison du saut d'index des loyers pour les biens énergivores, des variations des conditions des prêts en fonction de ce résultat et de la prise de conscience du caractère contraignant de la réglementation à l'avenir, avec des travaux d'améliorations qui pourraient devenir obligatoires.

Cette prise de conscience influence de plus en plus les valeurs : les biens ayant un certificat PEB F ou G étant nettement dévalorisés, surtout si les travaux d'amélioration sont difficiles à réaliser ou dépendent de l'accord de tiers, comme dans les copropriétés.

En résumé, le marché résidentiel Bruxellois reste relativement stable, avec des valeurs qui reviennent à leur niveau de 2020 après un pic pendant la pandémie.

Le prix des appartements en vente de gré à gré a baissé après une hausse continue depuis 2014.

La relative stabilité du marché est en partie la conséquence de la baisse des taux des prêts hypothécaires qui sont repassés sous la barre des 3%. Si les taux venaient à monter, le marché baisserait vraisemblablement.

De nombreux candidats acheteurs, en particulier les jeunes, n'ont plus les moyens d'envisager l'achat d'une maison et se rabattent sur les appartements ou quittent Bruxelles.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

OBJECTIFS DE LA COMMISSION

L'objectif principal de la commission est la mise en commun d'un fichier de points de comparaison étoffé et structuré, couvrant tous les types de biens immobiliers, principalement à Bruxelles mais également en dehors et ce afin de répondre aux missions les plus complexes et les plus délicates.

L'établissement des statistiques présentées par la commission, véritable aboutissement d'une année de travail des membres, en est la manifestation la plus concrète.

Grâce à la méthode analytique mise au point il y a plus de cinquante ans, mais toujours mise à jour, les membres de la commission trempent dans un recyclage permanent.

A côté des résultats statistiques annuels, les fiches constituent surtout un fichier commun de points de comparaison.

Sur nos fiches, outre l'analyse chiffrée, nous renseignons :

- l'époque de construction de l'immeuble et éventuellement de ses rénovations ;
- la superficie du terrain ;
- la largeur de façade ;
- les conditions d'occupation ;
- le revenu cadastral ;
- la qualité de la situation ;
- la qualité de la construction, de l'achèvement et de l'équipement ;
- l'état d'entretien de l'immeuble ;
- les surfaces bâties par niveau pondérées en fonction de leur qualité de finition ;
- Tous les équipements (chauffage, sanitaires, cuisine, ...) valorisés suivant leur importance et leur qualité ;
- les consommations théoriques reprises sur les certificats PEB ;
- les terrasses, balcons et jardins ;
- les caves, parkings et garages ;

Quand nous avons une de ces fiches en main, généralement complétée par des photos et/ou un plan, nous nous trouvons pratiquement dans l'immeuble qui nous servira de point de comparaison.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Cette richesse d'informations permet à l'évaluateur professionnel d'aboutir à un résultat nettement plus probant et fiable que toute autre méthode utilisée.

Comme signalé en introduction, la spécificité de nos statistiques est qu'elles donnent un reflet qualitatif du marché : nous mesurons ce que les acquéreurs reçoivent en échange de l'argent qu'ils donnent.

D'autres méthodes statistiques basées sur des moyennes des prix de vente observés au cours d'une période déterminée, peuvent aboutir à des erreurs voire des aberrations. En effet, imaginons une baisse générale des prix des maisons mais une augmentation du nombre de gros immeubles vendus d'une année sur l'autre, on aboutirait à la conclusion que les prix moyens des immeubles ont augmenté alors que par hypothèse ils ont diminué !

L'expert immobilier digne de ce nom et le Géomètre-Expert en particulier se doit de baser son évaluation sur des informations avérées sans perdre de vue l'évolution du marché. Il ne se base pas sur des prix de vente annoncés ou sur des résultats ne donnant aucune information sur l'immeuble concerné.

C'est sans doute plus lent, plus laborieux et plus onéreux que certaines estimations offertes gratuitement aux propriétaires. Mais c'est le prix à payer pour obtenir une expertise fiable et indépendante.

Depuis 2014, une nouvelle fiche universelle a été utilisée pour les types de biens. Elle est plus complète, avec, notamment un calcul automatique de la surface pondérée.

Pour les appartements, cette nouvelle fiche permet un calcul de coefficient, comme pour les maisons, en fonction de la surface mais aussi des équipements pour lesquels des points sont attribués. Cela permet une analyse plus fine du marché des appartements.

Les fiches sont accessibles à nos membres dans une banque de données en ligne qui comprend aussi d'autres points de comparaison moins détaillés.

REMERCIEMENTS

Un remerciement est adressé à tous les membres de la commission du marché immobilier actifs en 2024 :

Le secrétaire Daniel DE GRAEUWE, Christian KAPRIELIAN , Guy VANHAELEWIJN, Marc DEKEULENEER, Gérard SCHMIT, Serge MERCKX, Fabrizio TARRICONE, Christophe MAES, Aurélie GNYCH, Yves HUENAERTS et Patrick BLADT.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Pourquoi faire appel à un Géomètre-Expert, membre de l'UGEB-ULEB, pour l'estimation de la valeur d'un bien immobilier ?

- L'acquisition d'un logement est l'un des actes les plus importants d'une vie : il est particulièrement judicieux de s'entourer de conseils professionnels ;
- Le Géomètre-Expert a une formation théorique et pratique qui garantit des résultats précis et fiables.
- Le Géomètre-Expert est totalement indépendant de la transaction. Sa rémunération lui garantit l'objectivité dans la rédaction de son rapport d'évaluation.
- Un rapport d'évaluation payant n'a rien à voir avec une estimation gratuite émanant d'un agent immobilier. Le rôle de celui-ci est effectivement de déterminer un prix de vente annoncé et non une valeur. Ce prix sera fonction de la valeur du bien mais influencé par le souci de rencontrer le souhait du client afin d'obtenir le mandat de vente.
- Le Géomètre-Expert ne fixe jamais une valeur sans avoir visité le bien ou pris un minimum d'informations à son sujet.
- Il trouve à la Commission du Marché Immobilier, le suivi au jour le jour de l'évolution du marché immobilier et de l'offre et de la demande.
- De par ses contacts réguliers avec les propriétaires et les locataires, de par sa formation continuée, de par ses connaissances en matière de dégâts locatifs, de pathologie du bâtiment et de droit immobilier, il offre un large panel de compétences souvent indispensables à l'analyse de la valeur d'un bien.
- Le Géomètre-Expert est attentif aux achèvements, aux équipements et aux caractéristiques d'une construction et à leur état de conservation.
- Il s'informe régulièrement de l'évolution de leur coût au travers de commissions telles que celles étudiant l'évolution des prix unitaires.
- Le Géomètre-Expert est généralement plus apte à résoudre les problèmes d'ordre constructif rencontrés habituellement dans les bâtiments et le cas échéant de s'appuyer sur la Commission de la Pathologie de la Construction pour répondre aux cas les moins courants.
- Le Géomètre-Expert prend en compte les problèmes écologiques, et tient compte de la Performance Énergétique du Bâtiment (PEB).
- De par sa formation juridique et son introduction au sein du notariat, il est le plus compétent à déterminer les servitudes et régler les problèmes de voisinage.
- Il examine les conditions d'occupation et les incidences fiscales.
- Il apprécie la situation du bien, son accessibilité par le réseau de communications et les transports en commun, les possibilités de parkings, des commerces et des écoles environnants ainsi que son statut urbanistique.
- Il envisage, à la demande du client, les possibilités d'affectations et d'utilisations alternatives, les travaux de rénovation nécessaires et la rentabilité en général prenant en considération l'évolution de la conjoncture économique.
- Il se tient informé de l'actualité juridique et pratique en matière immobilière, notamment par le biais de ses formations continuées obligatoires.
- Il examine l'impact de projets immobiliers, d'expropriations ou de classements par les Monuments et Sites.
- Il veille à fixer le plus juste prix indépendamment de toute valeur de convenance.



2025/2 – Jaargang – Année 67

Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

INLEIDING

« Geen enkel gebouw goed kan op geldige wijze worden geschat zonder dat het vooraf is bezocht door een professioneel die naar behoren wordt vergoed. »

De Commissie Vastgoedmarkt van de Unie van Landmeters-Experten van Brussel heeft zich tot taak gesteld de evolutie op te volgen van de waarde van gebouwen die het grootste deel van het residentiële vastgoedbestand van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vormen, met name eengezinswoningen, opbrengstpanden en appartementen.

Deze evolutie wordt vastgesteld via een methode gebaseerd op de vergelijking van verkoopresultaten van panden die door de leden van de commissie werden bezocht en geanalyseerd. Een puntensysteem maakt het mogelijk elk goed te « kwantificeren », rekening houdend met de oppervlakte maar eveneens met de aanwezige uitrustingen.

In plaats van goederen enkel te vergelijken op basis van hun (eventueel gewogen) oppervlakte, kent deze methode aan elk goed een puntenaantal toe voor de constructieoppervlakte – variërend naargelang de kwaliteit van de afwerking, de vrije hoogte onder het plafond, enz. – maar ook voor elke aanwezige uitrusting (verwarming, sanitair, keukens, ...).

Door dit aantal punten te vermenigvuldigen met de ABEX-index verkrijgt men de heropbouwwaarde (die indien nodig kan worden gevalideerd via andere berekeningen, zoals die per m³ welke traditioneel wordt gebruikt voor de schatting van verzekerbare waarden). Het puntenaantal vormt dus een uitdrukking van de intrinsieke waarde van de constructie.

Ook voor het terrein wordt, in functie van de oppervlakte, een puntenaantal toegekend.

Het totaal aantal punten (constructie + terrein) maakt het mogelijk het goed nauwkeurig te kwantificeren.

Door de verkoopprijs van de gerealiseerde transacties te delen door het aantal punten wordt de coëfficiënt bekomen (in onze vakterminologie CMI-coëfficiënt genoemd), die voornamelijk afhankelijk is van het type goed, de ligging, de energieprestatie en de staat van onderhoud.

De leden van de Commissie Vastgoedmarkt stellen voor elk vergelijkingspunt een gedetailleerde fiche op waarin alle elementen worden opgenomen die noodzakelijk zijn voor de puntentelling en dus voor de bepaling van de coëfficiënt, aangevuld met talrijke gegevens die de Expert in staat stellen rekening te houden met alle parameters: type verkoop, kadastraal inkomen, ligging, bouw- en onderhoudskwaliteit, energieprestaties, bouwjaar, rendement, enz.



2025/2 – Jaargang – Année 67

Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres-experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Deze gedetailleerde fiches leiden tot een verfijnde analyse van vergelijkingspunten die nauwkeurig worden gekwantificeerd en maken het mogelijk voor elk goed een CMI-coëfficiënt te bepalen. De analyse van deze coëfficiënten laat toe de evolutie van de vastgoedwaarden kwalitatief te volgen.

De UGEB-index is geen louter rekenkundig gemiddelde of mediane verkoopwaarde op jaarbasis: hij bepaalt jaar na jaar de verhouding tussen kwaliteit en prijs van de geobserveerde goederen en laat daardoor toe de werkelijke marktontwikkeling af te leiden.

Onze analyse van de vastgoedmarkt omvat geen commerciële panden en evenmin nieuwbouw (of omgekeerd, panden in ruïneuze staat).

De resultaten van BIDDIT-verkopen (online openbare verkopen) worden slechts korte tijd gepubliceerd, zodat men alert moet zijn om ze niet te missen. De resultaten van klassieke openbare verkopen (in zaaltoezicht) worden niet gepubliceerd en komen bovendien steeds minder voor. De gegevens van verkopen onderhands worden almaar moeilijker te verkrijgen, wat het aantal fiches beperkt.

Deze fiches dienen ons als vergelijkingspunten voor onze schattingen. Zonder vergelijkingspunten, geen waardering mogelijk.

Het is dus niet enkel onze commissie die bedreigd is, maar het beroep van waarderingsdeskundige in zijn geheel. De kwaliteit van onze expertises hangt rechtstreeks af van de kwaliteit van onze vergelijkingspunten.

De verkoopresultaten worden niet langer in afzonderlijke fiches bijgehouden, maar worden centraal ingevoerd in een online databank, waardoor wij deze in real time kunnen delen.

Rue Docteur Elie Lambotte, 50 1030 Schaerbeek		
		
Résumé		
Type: Maison unifamiliale	SUP: 87	Surface: 166.4 (P)
Prix obtenu: 299000.00 €	Date de vente: 13/12/2024	R.C.N.I.: 944 €
Type de transaction: Vente publique	Désignation:	
Etage:	Aut. fiche: Eric De Keghel	Rapp. %:
Description		
nombre de façades: 2	nombre d'étages: 2	An.Co.: 1920
Nombre de chambres: 0	Parkings ou garages: 0	
Indices		
Situation: 3.0	Construction: 4.0	Entretien: 4.0
PEB		
PEB: G	Consom.: 415	
Détails		
Points constructions: 1662.5	Total Points: 1329.8	Surface pondérée: 166.4
Financier		
Coefficient en BEF: 904.86	Prix / m² / Pond.: 1796	
Note		
Belle façade nettoyée. Pas de chauffage central ni de salle-de-bains. Châssis PVC DV à l'avant et bois SV à l'arrière. Tuiles OK mais pas d'isolant. Décors à refaire.		



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

MACRO-ECONOMISCHE FACTOREN

De gezondheidsindex (basis 2013) is in 2023 gestegen met 4,1 %: hij evolueerde van 130,19 in januari 2024 naar 135,52 in januari 2025.

In dezelfde periode steeg de consumptieprijsindex (basis 2013) van 130,08 naar 135,39, wat eveneens een toename van ongeveer 4,1 % vertegenwoordigt.

Het gemiddelde inflatiecijfer is in 2024 opnieuw opgelopen tot ongeveer 3,14 % op jaarbasis.

De groeivoet van het Belgische BBP wordt voor 2024 geraamd op circa 1,4 %, volgens de meest recente beschikbare gegevens, wat vergelijkbaar is met het niveau van 2023.

De ABEX-index steeg slechts met 0,7 %: van 1041 op 1/1/2024 tot 1048 op 1/1/2025.

De hypotheekrentevoeten zijn in 2024 gedaald: de referentie-index voor leningen met variabele rente daalde van 3,555 % in januari 2024 tot 2,369 % in januari 2025, wat neerkomt op een daling van bijna 1,2 %.

Volgens de Federatie van Notarissen bleef de vastgoedactiviteit in Brussel stabiel: + 0,3 % in 2024 ten opzichte van 2023.

Na een periode van stabiliteit is de BEL-20 aandelenindex in 2024 gestegen: van 3663 punten in januari 2024 tot 4326 punten in januari 2025, een stijging van 18 %.

De gemiddelde langetermijnrente (OLO 10 jaar) bedroeg 2,69 % op 2/1/24 en 2,95 % op 2/1/25.

De werkloosheidsgraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bleef in 2024 stabiel: 14,8 % in december.

DE EENGZINSWONING

Bij onderhandse verkoop is de gemiddelde index in 2024 verder gedaald, van 972 naar 920, wat overeenkomt met een daling van 5,5 %.

Deze daling bevestigt de beweging die reeds in 2023 werd ingezet na een sterke stijging sinds 2018. De index keert daarmee terug naar een niveau vergelijkbaar met dat van 2020.

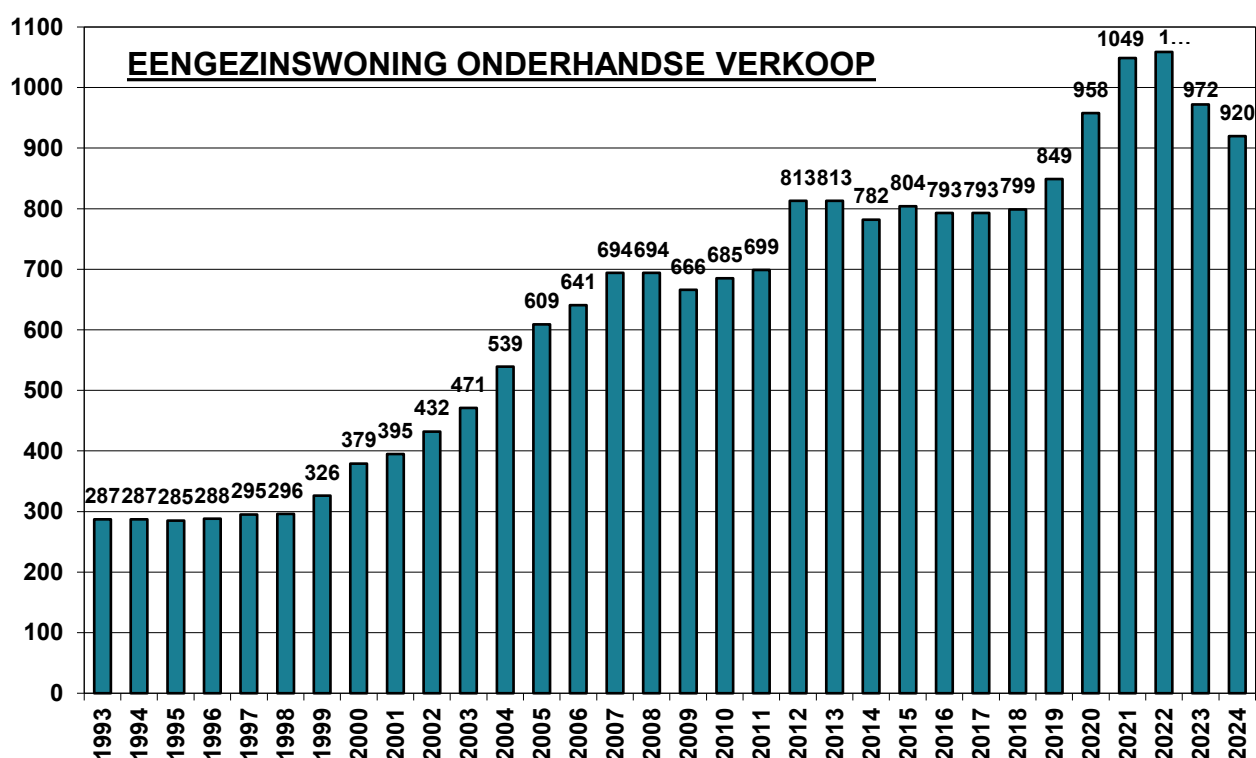


Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE MEET
ACT
INSPIRE



Bij openbare verkoop is de gemiddelde index met meer dan 6 % gedaald, van 939 in 2023 tot 880 in 2024.

De daling begon in 2021 en volgt op een stijging van meer dan 30 % tussen 2018 en 2021. De index van 2024 benadert eveneens het niveau van 2020.

Voor woonhuizen ligt de gemiddelde index bij onderhandse verkoop 4,5 % hoger dan bij openbare verkopen.

De markt voor eengezinswoningen, die duidelijk is gestegen tussen 2018 en 2020-2022, vertoont dus sinds enkele jaren een dalende trend en keert terug naar waarden die dicht bij 2020 liggen.

De spreiding van de waarden blijft aanzienlijk, met duidelijke verschillen tussen gunstige en minder gunstige locaties: de kloof tussen het zuidoosten en het noordwesten van Brussel blijft uitgesproken aanwezig.

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandijks tijdschrift van BUL EN NVLE

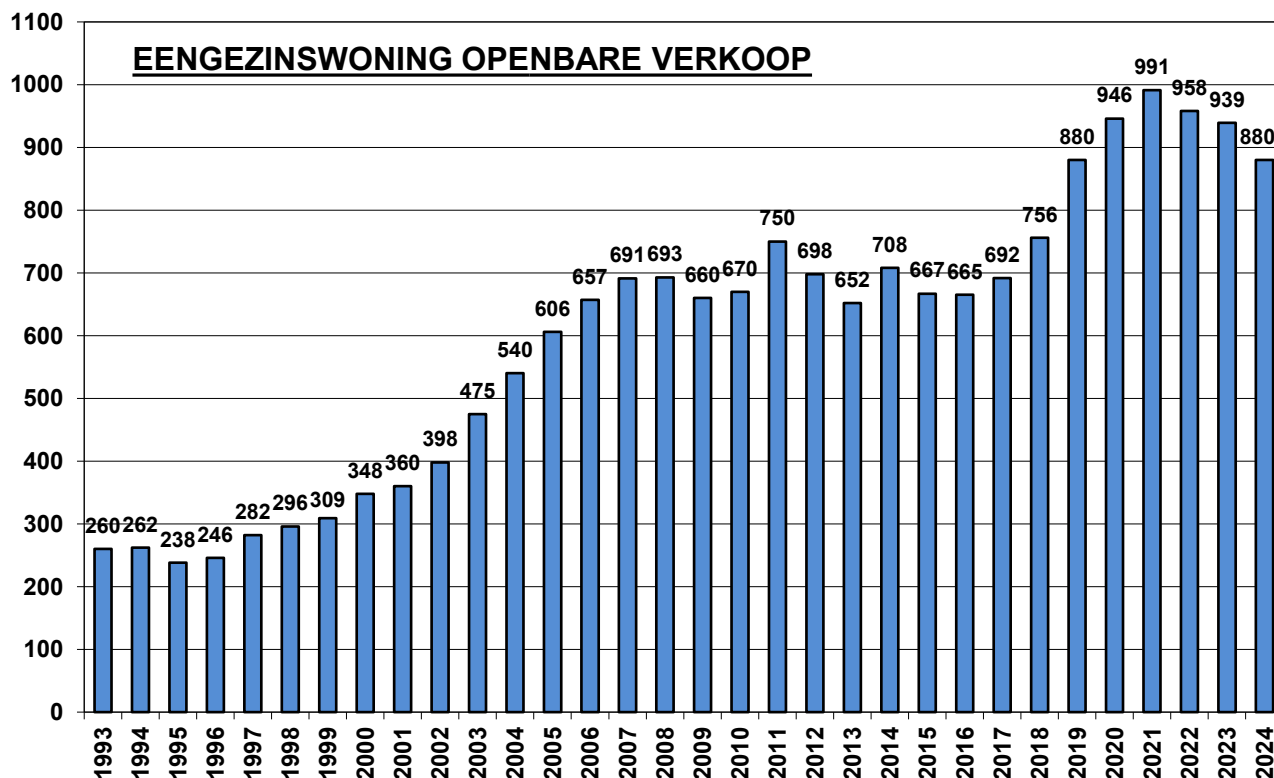
De gemiddelde indexwaarden situeren zich tussen 500 en 700 in de minst gunstige situaties en tussen 1000 en 1600 in de meest aantrekkelijke, afhankelijk van de kenmerken van het goed, in het bijzonder van de staat en de energieprestatie.

De goed gelegen woning, vooral met garage en tuin, blijft sterk gegeerd.

De energieprestatie wint steeds meer aan belang voor alle types goederen, onder meer omdat zij invloed heeft op de voorwaarden van hypothecaire leningen. Potentiële kopers houden rekening met noodzakelijke verbeteringswerken, in het bijzonder voor viergevelwoningen waarvan de aantrekkingskracht hierdoor vermindert.

Kleinere woningen worden proportioneel duurder verkocht (hogere index) omdat zij betaalbaarder zijn en dus een ruimer koperspubliek aantrekken.

Kort samengevat kan worden gesteld dat de markt voor eengezinswoningen een daling vertoont en terugkeert naar het niveau van 2020.



EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

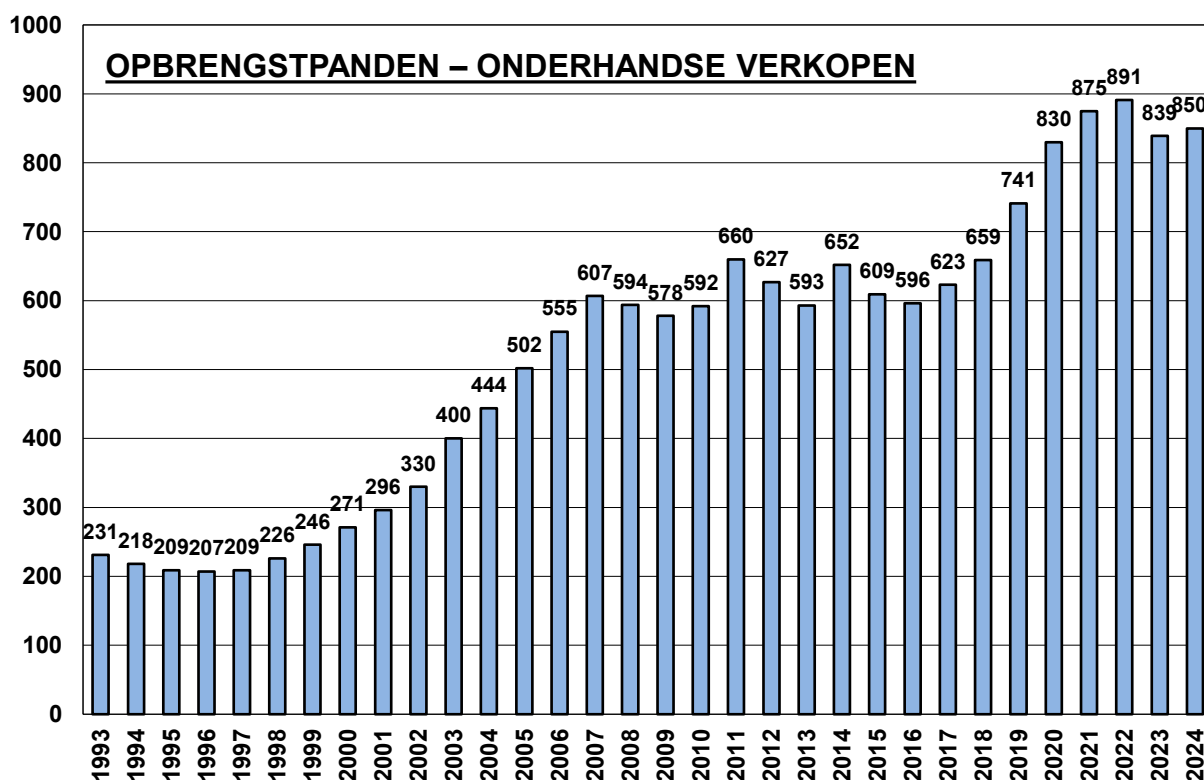
HET OPBRENGSTPAND

In tegenstelling tot eengezinswoningen blijft de markt hier stabiel.

Bij onderhandse verkoop, na een stijging van 35 % tussen 2017 en 2022, is de vorig jaar ingezette daling afgevlakt, met een gemiddelde index die evolueert van 839 in 2023 naar 850 in 2024, wat een zeer lichte stijging van 1,3 % betekent.

Bij openbare verkoop is de markt sinds 2022 stabiel en is er een lichte daling van 2 % ten opzichte van vorig jaar, met een gemiddelde index die van 824 in 2023 daalt naar 807 in 2024.

De openbare verkopen behalen een lagere index dan de onderhandse transacties, met een verschil van 5,1 %.



Voor beide verkoopmodaliteiten – en net zoals bij de woonhuizen – liggen de gemiddelde indexwaarden dicht bij die van 2020.

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

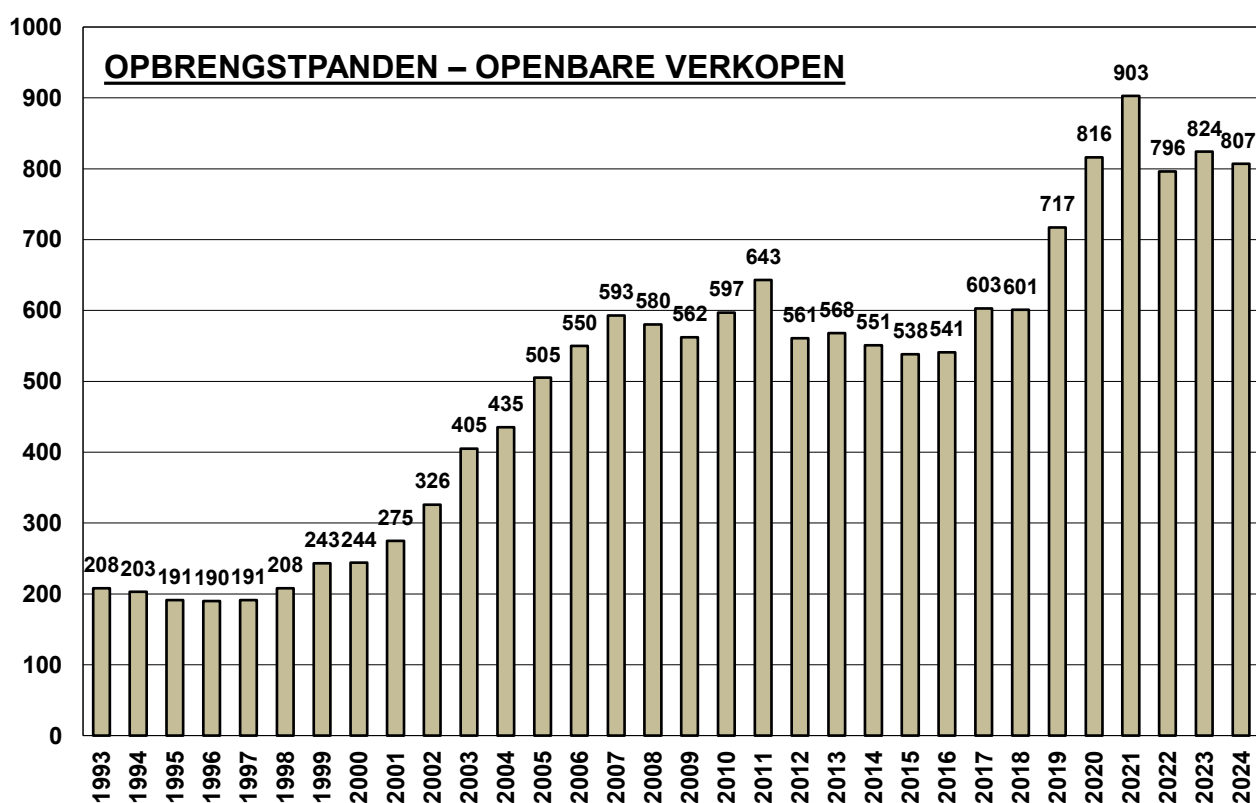
Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Ook binnen deze categorie speelt de ligging een belangrijke rol, maar de waarde wordt vooral beïnvloed door de staat van het gebouw, eventuele stedenbouwkundige inbreuken, het aantal woonentiteiten en uiteraard het verwachte rendement.

De energieprestatie wint opnieuw aan gewicht, mede naar aanleiding van de indexeringssprong van de huurprijzen in 2022 (geen indexering voor PEB F of G en indexering beperkt tot 50 % voor PEB E).

Opbrengstpanden met kleinere eenheden worden proportioneel duurder verkocht, aangezien het rendement hoger ligt: kleine appartementen of studio's genereren relatief hogere huurprijzen.

Samengevat kan worden gesteld dat de waarden van opbrengstpanden stabiel blijven ten opzichte van het vorige jaar en dat de indices, ongeacht het type verkoop, zich op niveaus bevinden die overeenkomen met 2020.



EXPERT

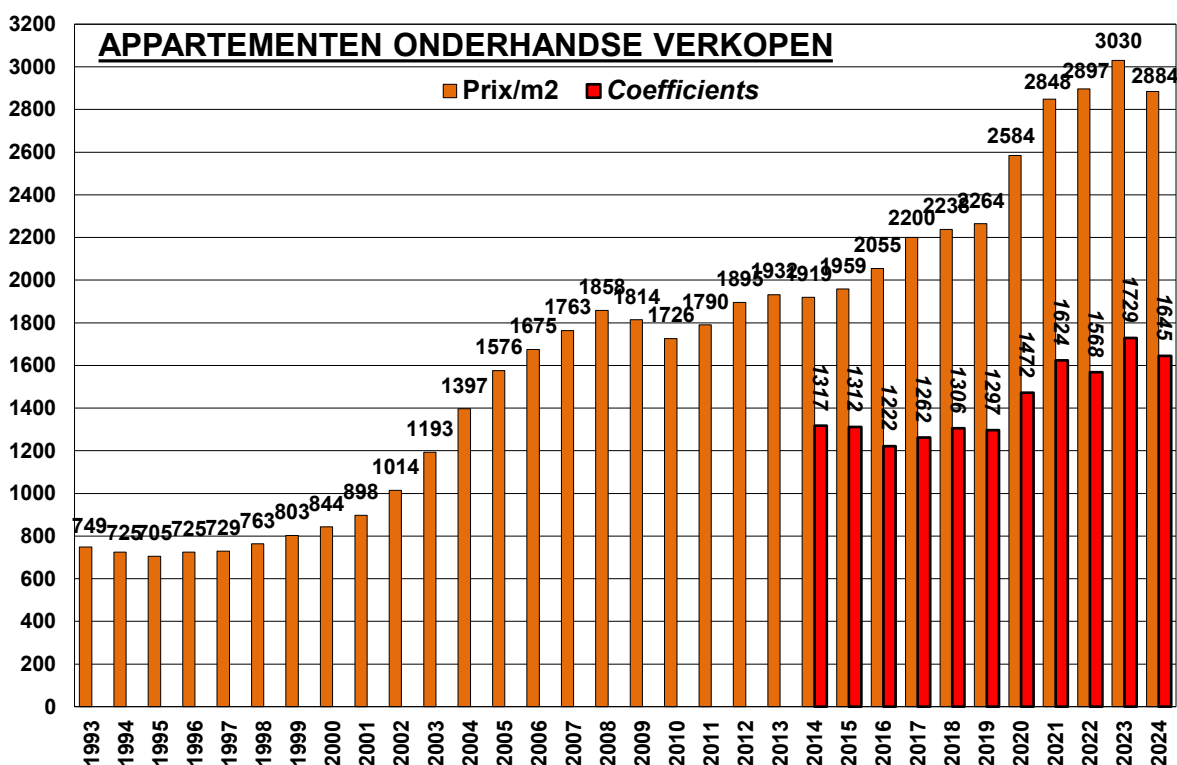
GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE L'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

DE APPARTEMENTEN

Bij onderhandse verkoop, na een onafgebroken stijging sinds 2019, dalen de waarden met bijna 5 %: de gemiddelde index gaat van 1729 naar 1645 en de gemiddelde prijs evolueert van 3030 naar 2884 €/m². Bij openbare verkoop wordt de lichte daling van de voorbije twee jaar bevestigd: de gemiddelde index daalt van 1408 naar 1394 en de gemiddelde prijs per m² van 2570 €/m² naar 2520 €/m², wat neerkomt op een vermindering van 1 à 2 %.

Net als bij woonhuizen stellen we dus een daling vast, en voor onderhandse verkopen zelfs voor het eerst in 10 jaar.



Zoals bij de andere types goederen liggen de waarden in 2024 opnieuw op een niveau vergelijkbaar met dat van 2020–2021.

In 2024 bedraagt de index van onderhandse verkopen voor appartementen 15 % meer dan die van openbare verkopen, een verschil dat aanzienlijk groter is dan bij de twee categorieën woningen. De

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

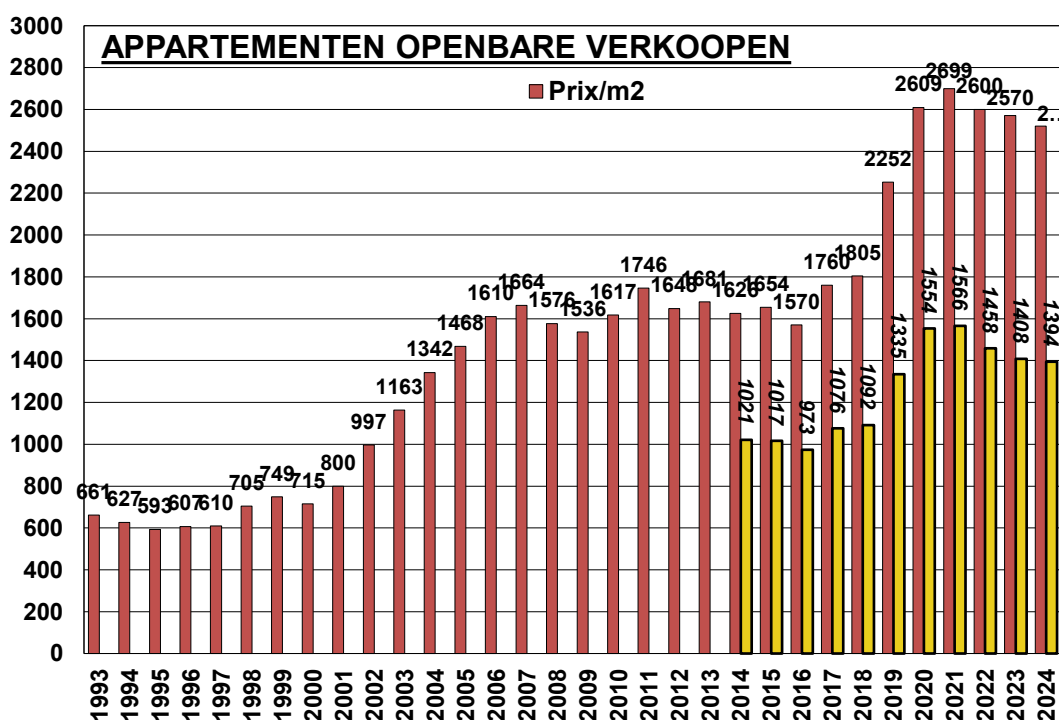
Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

waarden variëren uiteraard met de ligging, maar eveneens in functie van het bouwjaar, de schaal van het gebouw en de staat van het goed.

De energieprestatie en de hoogte van de algemene lasten hebben een merkbare impact op de prijs: kopers houden steeds vaker rekening met de totale maandelijkse kost en niet enkel met de aflossing van de lening. Het EPB-certificaat krijgt meer gewicht door zijn invloed op de huurindexering. Kopers integreren de kostprijs van renovaties in hun analyse, vooral wanneer die werken binnen de mede-eigendom moeten worden uitgevoerd.

Kleinere entiteiten blijven proportioneel duurder (hogere €/m²): studio's behalen duidelijk hogere prijzen per m² dan grotere appartementen.

Terrassen en balkons vormen een meerwaarde die sinds de periode van lockdown duidelijk aan belang heeft gewonnen. Nieuwbouwappartementen zijn niet opgenomen in deze statistieken.



Samengevat: de indices voor appartementen dalen, voornamelijk bij onderhandse verkopen, waar zij sinds 2014 onafgebroken in stijgende lijn zaten.

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

CONCLUSIES

Na een periode van sterke stijging tussen 2018 en 2021, stellen wij de voorbije drie jaar een stabilisatie van de markt vast en sinds vorig jaar zelfs een daling, waarbij de indexwaarden terugkeren naar hun niveau van 2020.

De indices voor eengezinswoningen dalen onafgebroken sinds 2021–2022. De totale daling bedraagt 13 % bij onderhandse verkopen en 11 % bij openbare verkopen.

Voor opbrengstpanden gaat het eerder om een stabilisatie van de waarden.

Voor appartementen in onderhandse verkoop bedraagt de daling 5 %, na een continue stijging van 34 % tussen 2019 en 2023. Bij openbare verkoop wordt een lichte daling opgetekend van minder dan 7 % sinds 2021.

Bij de drie categorieën ligt de index voor onderhandse verkopen hoger dan deze voor openbare verkopen. Het verschil bedraagt 15 % voor appartementen en ongeveer 4 % voor woningen.

Het bewustzijn van het belang van de energieprestatie wordt steeds groter, onder meer door het niet-indexeren van huurprijzen voor energieverblindende gebouwen, de invloed van EPB-score op de voorwaarden van hypothecaire leningen en door de verwachting dat regelgeving in de toekomst strenger zal worden, met mogelijke verplichtingen tot renovatie.

Deze bewustwording beïnvloedt steeds meer de marktwaarden: panden met een EPB-certificaat F of G worden duidelijk minder gewaardeerd, vooral wanneer renovatie moeilijk uitvoerbaar is of afhankelijk is van derden, zoals in mede-eigendom.

In het kort: de Brusselse residentiële vastgoedmarkt blijft relatief stabiel, met waarden die terugkeren naar een niveau vergelijkbaar met 2020 na een piek tijdens de pandemie.

De prijs van appartementen in onderhandse verkoop is gedaald na een onafgebroken stijging sinds 2014.

De relatieve stabiliteit van de markt is deels te verklaren door de daling van de hypothecaire rentevoeten, die opnieuw onder de grens van 3 % zijn gezakt. Indien de rentevoeten opnieuw zouden stijgen, is een verdere daling van de markt waarschijnlijk.

Veel kandidaat-kopers – vooral jongeren – kunnen de aankoop van een huis niet langer financieren en kijken uit naar appartementen of verlaten Brussel.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

DOELSTELLINGEN VAN DE COMMISSIE

Het voornaamste doel van de commissie is het opbouwen en delen van een uitgebreid en gestructureerd bestand van vergelijkingspunten, dat alle types vastgoed omvat – voornamelijk in Brussel maar ook daarbuiten – om zo te kunnen beantwoorden aan de meest complexe en delicate evaluatieopdrachten.

De opstelling van de statistieken die door de commissie worden voorgesteld, vormt het concrete resultaat van een volledig jaar werk van de leden.

Dankzij de analytische methode die meer dan vijftig jaar geleden werd ontwikkeld en sindsdien voortdurend wordt geactualiseerd, bevinden de leden van de commissie zich in een permanente bijscholing.

Naast de jaarlijkse statistische resultaten vormen de fiches in de eerste plaats een gemeenschappelijke databank van vergelijkingspunten.

Op deze fiches worden, naast de cijfermatige analyse, volgende gegevens opgenomen:

- de bouwperiode van het pand en eventuele renovaties;
- de perceeloppervlakte;
- de gevelbreedte;
- de bezettingsvoorwaarden;
- het kadastraal inkomen;
- de kwaliteit van de ligging;
- de kwaliteit van de constructie, de afwerking en de uitrusting;
- de staat van onderhoud van het gebouw;
- de bebouwde oppervlakken per niveau, gewogen volgens afwerkingsgraad;
- alle uitrustingen (verwarming, sanitair, keuken, ...), gewaardeerd volgens hun belang en kwaliteit;
- de theoretische energieverbruiken vermeld op de EPB-certificaten;
- terrassen, balkons en tuinen;
- kelders, parkeerplaatsen en garages.

Wanneer wij over een dergelijke fiche beschikken – meestal aangevuld met foto's en/of een plan – bevinden wij ons als het ware in het referentiegebouw dat ons zal dienen als vergelijkingspunt.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'**UBG ET DE L'ANGE**
Driemaandelijks tijdschrift van **BUL EN NVLE**

Deze rijkdom aan informatie stelt de professionele schatter in staat om tot een resultaat te komen dat aanzienlijk betrouwbaarder is dan bij gelijk welke andere methode.

Zoals in de inleiding werd benadrukt, ligt de eigenheid van onze statistieken in het feit dat zij een kwalitatieve weerspiegeling van de markt bieden: wij meten wat kopers daadwerkelijk ontvangen in ruil voor het bedrag dat zij betalen.

Andere statistische methoden, gebaseerd op eenvoudige gemiddelden van verkoopprijzen in een bepaalde periode, kunnen tot fouten – of zelfs tot onjuiste conclusies – leiden.

Een voorbeeld: indien de prijzen van woningen dalen maar het aantal verkochte grote opbrengstpanden in hetzelfde jaar stijgt, zou het gemiddelde toch hoger kunnen uitvallen, terwijl de prijzen in werkelijkheid zijn gedaald.

Een waarderingsdeskundige, en de Landmeter-Expert in het bijzonder, moet zijn schatting baseren op verifieerbare gegevens, zonder de evolutie van de markt uit het oog te verliezen. Hij steunt niet op geadverteerde verkoopprijzen of op resultaten zonder enige informatie over het betrokken pand.

Het is wellicht trager, arbeidsintensiever en duurder dan sommige gratis schattingen die aan eigenaars worden aangeboden, maar het is de noodzakelijke prijs voor een betrouwbare en onafhankelijke expertise.

Sinds 2014 wordt een nieuwe, universele fiche gebruikt voor de verschillende types goederen. Deze is vollediger en bevat onder meer een automatische berekening van de gewogen oppervlakten.

Voor appartementen maakt deze nieuwe fiche het mogelijk een coëfficiënt te bepalen – zoals bij woningen – op basis van oppervlakte maar ook van uitrustingen waarop punten worden toegekend. Dit laat een meer verfijnde analyse van de appartementenmarkt toe.

De fiches zijn toegankelijk voor onze leden via een online databank die eveneens andere, minder gedetailleerde vergelijkingspunten bevat.

DANKWOORD

Onze dank gaat uit naar alle leden van de Commissie Vastgoedmarkt die in 2024 actief hebben bijgedragen:

Secretaris: Daniel DE GRAEUWE, Christian KAPRIELIAN, Guy VANHAELEWIJN, Marc DEKEULENEER, Gérard SCHMIT, Serge MERCKX, Fabrizio TARRICONE, Christophe MAES, Aurélie GNYCH, Yves HUENAERTS et Patrick BLADT.



2025/2 – Jaargang – Année 67

Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE MEET ACT INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Waarom een Landmeter-Expert, lid van de UGEB-ULEB, inschakelen voor de waardebepaling van een onroerend goed?

- De aankoop van een woning is één van de belangrijkste beslissingen in een leven: professioneel advies is dan ook sterk aangewezen.
- De Landmeter-Expert beschikt over zowel theoretische als praktische kennis, wat zorgt voor precieze en betrouwbare resultaten.
- De Landmeter-Expert is volledig onafhankelijk van de transactie. Zijn vergoeding waarborgt objectiviteit in het opstellen van het waarderingsverslag.
- Een betaald waarderingsverslag is niet vergelijkbaar met een gratis schatting door een vastgoedmakelaar. Deze laatste bepaalt een vraagprijs met het oog op verkoop, vaak afgestemd op de verwachtingen van de eigenaar om het verkoopmandaat te verkrijgen.
- De Landmeter-Expert bepaalt nooit een waarde zonder het goed te hebben bezocht of minstens essentiële informatie te hebben verzameld.
- Via de Commissie Vastgoedmarkt volgt hij dag na dag de evolutie van de vastgoedmarkt en van vraag en aanbod.
- Door zijn regelmatige contacten met eigenaars en huurders, zijn permanente vorming, zijn kennis inzake huurschade, bouwpathologie en vastgoedrecht, beschikt hij over een brede expertise die vaak essentieel is voor een correcte waardering.
- De Landmeter-Expert besteedt bijzondere aandacht aan afwerking, uitrustingen en bouwkundige kenmerken, evenals aan hun staat van behoud.
- Hij houdt zich op de hoogte van de evolutie van bouw- en renovatiekosten via commissies die ontwikkelingen in eenheidsprijzen opvolgen.
- De Landmeter-Expert is doorgaans het best geplaatst om bouwkundige problemen te identificeren en, indien nodig, beroep te doen op de Commissie Bouwpathologie voor bijzondere gevallen.
- Hij houdt rekening met milieuvraagstukken en met de Energieprestatie van Gebouwen (EPB/PEB).
- Dankzij zijn juridische kennis en zijn vertrouwdheid met het notariaat is hij het meest geschikt om erfdienstbaarheden te bepalen en burengeschillen te behandelen.
- Hij onderzoekt de gebruiksvoorwaarden en de fiscale implicaties.
- Hij evalueert de ligging van het goed, de bereikbaarheid met openbaar vervoer, parkeermogelijkheden, de nabijheid van winkels en scholen, alsook de stedenbouwkundige status.
- Hij analyseert op verzoek van de klant de mogelijkheden van andere bestemmingen of functies, de nodige renovatiewerken en de algemene rendabiliteit, met inachtneming van de economische conjunctuur.
- Hij blijft op de hoogte van juridische en praktische ontwikkelingen in de vastgoedsector, onder meer dankzij zijn permanente opleidingen.
- Hij onderzoekt de impact van vastgoedprojecten, onteigeningen of beschermingsmaatregelen door Monumenten en Landschappen.
- Hij streeft ernaar de meest correcte waarde te bepalen, los van elke waarde van convenance.
- L'acquisition d'un logement est l'un des actes les plus importants d'une vie : il est particulièrement judicieux de s'entourer de conseils professionnels ;



2025/2 – Jaargang – Année 67

Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

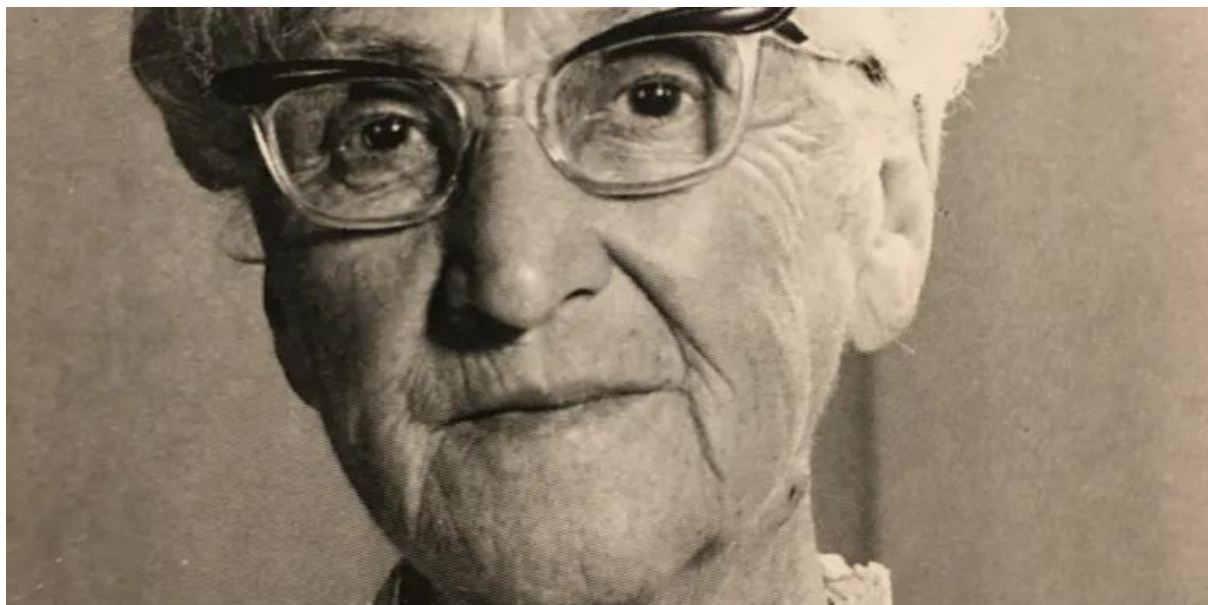
GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

Irene BARCLAY (1894-1989)

Global Surveyor of the Year 2025

Portrait de la première femme géomètre agréée au Royaume-Uni
Portret van de eerste erkende vrouwelijke landmeter in het Verenigd Koninkrijk



Irene Barclay, nommée Géomètre mondiale de l'année 2025 lors de la Global Surveyors' Day, s'inscrit aujourd'hui parmi les figures les plus marquantes de l'histoire contemporaine de l'arpentage. Par cette reconnaissance internationale, la profession honore non seulement une femme pionnière, mais aussi une actrice essentielle de l'amélioration du logement social au Royaume-Uni. Née le 27 mai 1894 à Hereford sous le nom d'Irene Turberville Martin, elle grandit dans une famille engagée, guidée par l'exemple de son père, pasteur non-conformiste, socialiste et pacifiste. Cette sensibilité au progrès social marquera profondément la direction qu'elle donnera à sa vie professionnelle. Brillante étudiante, elle obtient en 1916 une licence en histoire à Bedford College (University of London), suivie, l'année suivante, d'un diplôme en sciences sociales. C'est durant un stage dans les quartiers défavorisés de Londres qu'elle prend conscience de la précarité des logements ouvriers et de l'impact



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

concret que les professionnels de l'immobilier peuvent avoir sur la qualité de vie des habitants. À cette période, l'accès aux professions techniques, dont l'arpentage, reste interdit aux femmes. La situation change en 1919 avec le Sex Disqualification (Removal) Act, loi qui ouvre enfin aux femmes les concours professionnels et les institutions de formation. Irene se lance alors dans des études de surveying à l'University College of Estate Management et, en 1922, elle devient la première femme admise comme Chartered Surveyor à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), brisant une barrière historique et offrant un précédent décisif pour toutes celles qui suivront.



Rapidement active sur le terrain, elle travaille d'abord pour le Crown Estate, notamment dans la gestion immobilière autour de Regent's Park, puis fonde en 1924, avec sa collègue Evelyn Perry, leur cabinet Barclay & Perry. La particularité de son parcours réside dans son orientation résolument sociale : plus qu'une experte immobilière, Irene Barclay s'impose comme réformatrice du logement populaire. Elle est engagée dès 1924 par la St Pancras House Improvements Society, association œuvrant à la rénovation d'habitat insalubre dans le quartier londonien de Somers Town. Cette collaboration durera quarante-huit ans, un fait rare par sa longévité, durant lesquels elle supervisera des projets de rénovation, planifiera des immeubles neufs, établira des enquêtes sanitaires et participera activement à la transformation des conditions de vie de milliers de familles. Son approche conjugue maîtrise technique et conscience sociale, considérant l'habitat non comme un simple objet immobilier, mais comme un espace de dignité humaine. Sous son impulsion, la notion moderne de logement salubre et fonctionnel se structure, notamment en matière d'aération, d'accès à l'eau, de gestion des parties communes et de protection des familles modestes. Nombre de bâtiments réhabilités sous sa direction existent encore aujourd'hui et témoignent de l'influence durable de son travail.

Malgré cela, la reconnaissance institutionnelle sera tardive. Lorsque Irene Barclay s'éteint en 1989, la presse britannique la décrit comme l'une des grandes réformatrices sociales du XX^e siècle, mais son nom demeure peu cité hors des cercles spécialisés. Il faudra attendre les années 2020 pour que sa mémoire se ravive progressivement : publications universitaires, redécouverte de ses archives par la RICS, puis, en mai 2024, inauguration d'une plaque commémorative « Blue Plaque » à Camden, sur le lieu même où se trouvait son bureau. L'hommage atteint une dimension internationale en 2025 lorsque la CLGE, avec le soutien de l'APPAT, la désigne Géomètre mondiale de l'année, première femme à recevoir ce titre depuis la création de la distinction. Cette mise en lumière tardive rappelle que l'histoire du métier n'est pas uniquement façonnée par les

2025/2 – Jaargang – Année 67



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

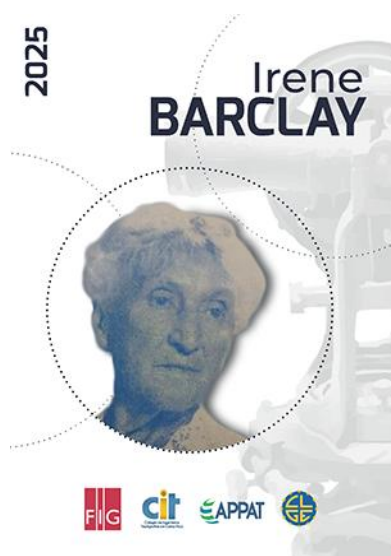
WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

ingénieurs, urbanistes ou notaires qui ont laissé leur nom aux archives, mais aussi par des femmes dont le travail, moins exposé, a transformé durablement la réalité urbaine.



L'exemple d'Irene Barclay est aujourd'hui précieux pour la profession. Il rappelle que l'arpentage n'est pas seulement l'art de mesurer, borner ou cadastrer, mais qu'il peut être un vecteur de progrès social et de modernisation territoriale. Son œuvre interroge notre rapport au bâti, aux villes, au rôle du géomètre-expert dans la lutte contre l'habitat indigne, et dans la planification urbaine responsable. En lui attribuant la distinction de Géomètre mondiale de l'année 2025, la profession envoie un signal fort : l'humanisme et la technique ne s'opposent pas, ils se complètent. Irene Barclay incarne cette rencontre entre précision, engagement public et souci du bien-être collectif. Son nom rejoint désormais la mémoire officielle du métier. Retrouver son histoire, la comprendre et la transmettre, c'est offrir aux générations futures un modèle exigeant, discret, mais profondément inspirant.

Irene Barclay, uitgeroepen tot World Surveyor of the Year 2025 tijdens de Global Surveyors' Day, behoort vandaag tot de meest markante figuren uit de hedendaagse geschiedenis van het landmeten. Met deze internationale erkenning eert de beroepswereld niet enkel een pionierende vrouw, maar tevens een sleutelfiguur in de ontwikkeling van sociale huisvesting in het Verenigd Koninkrijk. Geboren op 27 mei 1894 te Hereford als Irene Turberville Martin, groeide zij op in een geëngageerde familie, geïnspireerd door het voorbeeld van haar vader, een non-conformistisch predikant met socialistische en pacifistische overtuigingen. Deze gevoeligheid voor maatschappelijke vooruitgang zou haar latere loopbaan diepgaand beïnvloeden. Als briljante studente behaalde zij in 1916 een bachelor in geschiedenis aan Bedford College (University of London), gevolgd in 1917 door een diploma in sociale wetenschappen. Tijdens een stage in de armere wijken van Londen werd zij geconfronteerd met de erbarmelijke woonomstandigheden van arbeidersgezinnen, en met de concrete impact die vastgoedprofessionals konden hebben op de levenskwaliteit van bewoners. In die periode waren technische beroepen, waaronder het landmeten, nog ontoegankelijk voor vrouwen.

Dit veranderde in 1919 met de Sex Disqualification (Removal) Act, die vrouwen voor het eerst toegang verleende tot beroepsexamens en opleidingsinstellingen. Irene startte daarop met studies in surveying aan het University

2025/2 – Jaargang – Année 67



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten



Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'**UBG ET DE L'ANGE**
Driemaandelijks tijdschrift van **BUL EN NVLE**

College of Estate Management en werd in 1922 de eerste vrouw die als Chartered Surveyor werd toegelaten tot de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Daarmee doorbrak zij een historische barrière en creëerde zij een precedent voor alle vrouwen die haar zouden volgen.



Reeds vroeg actief in het veld, werkte zij aanvankelijk voor het Crown Estate, onder meer voor het vastgoedbeheer rond Regent's Park, en richtte zij in 1924 samen met haar collega Evelyn Perry het kantoor Barclay & Perry op. Vooral haar uitgesproken sociale oriëntatie bepaalde haar uitzonderlijke loopbaan: meer dan een vastgoedexpert trad Irene Barclay op als hervormster van de volkshuisvesting. Vanaf 1924 werd zij aangesteld door de St Pancras House Improvements Society, een organisatie die zich toelegde op de renovatie van verkrotte woningen in de Londense wijk Somers Town. Deze samenwerking zou achtenveertig jaar duren, een uitzonderlijke langdurigheid, waarin zij vernieuwingsprojecten superviseerde, nieuwbouwplannen opstelde, gezondheidsenquêtes uitvoerde en actief bijdroeg aan de verbetering van de leefomstandigheden van duizenden gezinnen. Haar aanpak koppelde technische expertise aan een uitgesproken sociale visie, waarbij zij wonen niet louter als vastgoed beschouwde, maar als een fundamentele ruimte van menselijke waardigheid. Onder haar impuls werd het moderne concept van gezonde, functionele sociale huisvesting verfijnd, met aandacht voor ventilatie, watervoorziening, gemeenschappelijke ruimtes en bescherming van kwetsbare bewoners. Veel gebouwen die onder haar leiding werden verbeterd, bestaan vandaag nog steeds en getuigen van haar blijvende invloed.

Toch liet formele erkenning op zich wachten. Toen Irene Barclay in 1989 overleed, werd zij in de Britse pers omschreven als een van de grote sociale hervormers van de twintigste eeuw, maar buiten gespecialiseerde kringen bleef haar naam relatief onbekend. Pas in de jaren 2020 kwam geleidelijk een herwaardering op gang: academische publicaties, herontdekking van haar archieven door de RICS, en in mei 2024 de onthulling van een Blue Plaque in Camden, op de plaats waar haar kantoor gevestigd was. De hulde kreeg een internationale dimensie in 2025, toen de CLGE, met steun van de APPAT, haar uitriep tot World Surveyor of the Year, als eerste vrouw sinds het ontstaan van deze onderscheiding. Deze late, maar terechte erkenning herinnert eraan dat de geschiedenis van het beroep niet uitsluitend geschreven werd door ingenieurs, stedenbouwkundigen of notarissen die in documentatie werden vereeuwigd, maar ook door vrouwen wier discretere werk de stedelijke werkelijkheid diepgaand en duurzaam heeft hervormd.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

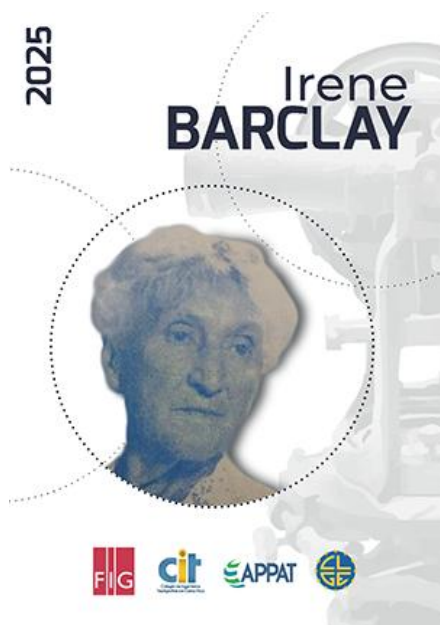
Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE



Het voorbeeld van Irene Barclay heeft vandaag een bijzondere waarde voor het beroep. Het herinnert ons eraan dat landmeten niet enkel het vak is van meten, begrenzen of kadastreren, maar eveneens een hefboom kan zijn voor sociale vooruitgang en verantwoord stedelijk beleid. Haar nalatenschap nodigt uit om onze relatie tot het gebouwde erfgoed, tot steden en tot de rol van de landmeter in de strijd tegen onwaardige woonomstandigheden te herdenken. Door haar de titel World Surveyor of the Year 2025 toe te kennen, geeft de beroepswereld een duidelijk signaal: humanisme en techniek zijn geen tegenpolen, maar versterken elkaar. Irene Barclay belichaamt deze vereniging van nauwkeurigheid, maatschappelijke inzet en zorg voor het collectieve welzijn. Haar naam behoort voortaan tot het officiële geheugen van het beroep. Haar geschiedenis herontdekken, begrijpen en doorgeven betekent toekomstige generaties een voorbeeld bieden dat veeleisend, bescheiden, maar diep inspirerend blijft.

Laurent Compagnon



Sources consultées / Geraadpleegde bronnen :

- Wikipedia EN – Irene Barclay (27/03/2025)
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Archives historiques & article « The first woman Chartered Surveyor »
- University College of Estate Management (Built Environment) – Article « The legacy of Irene Barclay »
- English Heritage – Blue Plaque – Notice commémorative / Commemorative fiche
- CLGE & APPAT – Communication officielle Global Surveyors' Day 2025
- Valuation Office Agency – UK Government Blog « The first female surveyor »
- Women Who Meant Business – Biographie détaillée
- Valuation Office Agency – UK Government Blog – Artikel "The first female surveyor"
- Women Who Meant Business – Uitgebreide biografie



2025/2 – Jaargang – Année 67

Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE



NGI
Nationaal
Geografisch
Instituut



IGN
Institut
Géographique
National

NIEUW ADRES

Kortenberglaan 115
1000 Brussel

Openingstijden

Maandag: 8u30 - 16u30
Dinsdag: 8u30 - 16u30
Woensdag: 8u30 - 16u30
Donderdag: 8u30 - 16u30
Vrijdag: 8u30 - 16u30

Zaterdag & zondag: gesloten

Tel.: +32 (0) 2 629 82 82
Fax: +32 (0) 2 629 82 83

www.ngi.be

NOUVELLE ADRESSE

Avenue de Cortenberg 115
1000 Bruxelles

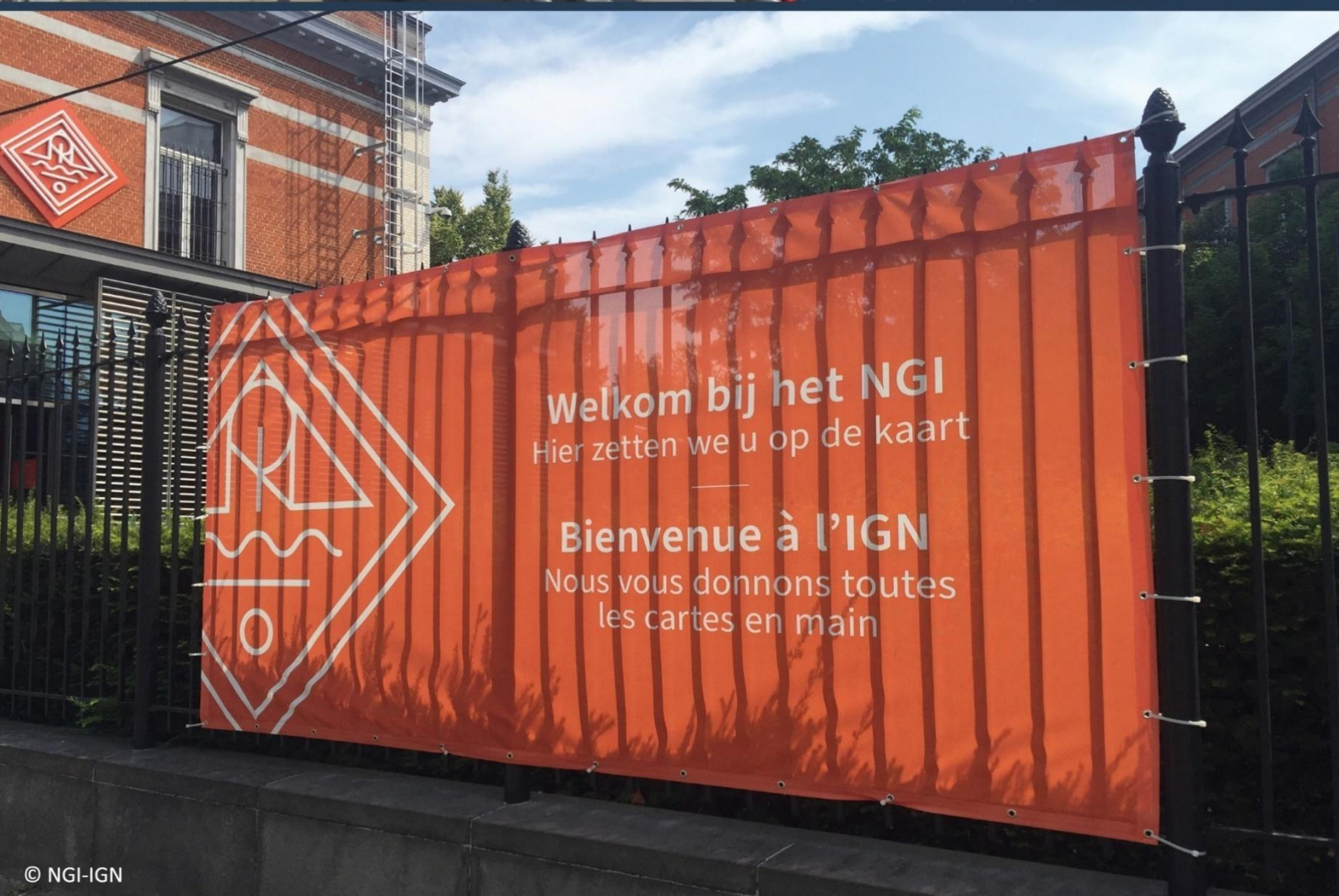
Horaires d'ouverture

Lundi: 8h30 - 16h30
Mardi: 8h30 - 16h30
Mercredi: 8h30 - 16h30
Jeudi: 8h30 - 16h30
Vendredi: 8h30 - 16h30

Samedi et dimanche: Fermé

Tél.: (02) 629 82 82
Fax: (02) 629 82 83

www.ngi.be



Welkom bij het NGI
Hier zetten we u op de kaart

Bienvenue à l'IGN
Nous vous donnons toutes
les cartes en main



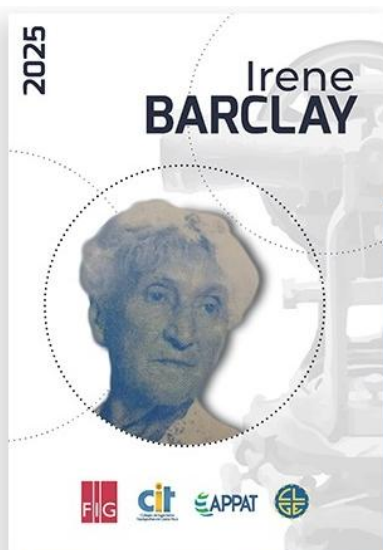
News from CLGE

Remarque importante :

Par manque de moyens côté rédaction et manque d'intérêt de nombreux membres, toutes les contributions ne sont plus systématiquement traduites. Si le souhait de voir un certain article traduit est exprimé, ce sera chose faite. Un appel suffit: 02/219.62.81.

Belangrijke opmerking :

Bij gebrek aan personeel aan redactie zijde en belangstelling bij vele leden worden alle bijdragen niet meer systematisch vertaald. Indien de wens bestaat een bepaald artikel vertaald te zien, volstaat het die aan te vragen. Een seintje volstaat: 02/219.62.81.



Global Surveyor of the Year 2025

The Global Surveyor of the Year 2025 is awarded to Irene Barclay who was nominated by the Pan American Association of Surveying and Topography Professionals (APPAT) in conjunction with the College of Topographic Engineers of Costa Rica (CIT).

The poster is now available for download together with the archive of the posters of the previous surveyors of the year.

CLGE

IG-PARLS

DPKB DATABASE

NEWS

CONTACT

About Us

Our Members

Events

Documents

Partners

Documents

EVENTS DOCUMENTS
REPORTS
OTHER
PHOTO GALLERIES
SURVEYOR OF THE YEAR
CLGE NEWSLETTER

Surveyor of the Year

CHOOSE YEAR

[Global Surveyor of the Year 2025](#)

 [Irene Barclay – Poster](#)

Don't hesitate to download these posters for free, they can easily adorn the walls of your offices.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE MEET
ACT
INSPIRE

EXPERT

GEOMETRE · LANDMETER

Revue trimestrielle de l'UBG ET DE l'ANGE
Driemaandelijks tijdschrift van BUL EN NVLE

ORGANIGRAMME DE L'UBG / UBGE ASBL

ORGANIGRAMMA VAN DE BUL/BULE VZW

FONCTION FUNCTIE	NOM NAAM	ORGANISATION ORGANISATIE	ADRESSE PROFESSIONNELLE PROFESSIONEEL ADRES	E-MAIL PROFESSIONNEL PROFESSIONEEL E-MAIL
Président	HANNAY Albert	UBG / UBGE	Rue de Jemeppe 229, 4431 Ans	info@begx.be
Vice-président F	HENDOUX Alain	UBG / UBGE	Rue M.Charlent 43, 1160 Auderghem	ahexpertises@gmail.com
Vice-président NL	DE CLEER Marijke	BUL / BULE	Berrélei 10, 2930 Brasschaat	landmeter.decleer@gmail.com
Vice-président NL	MORTIER Frederic	BULE	Vijfseweg 68, 8790 Waregem	fre.mortier@gmail.com
Secrétaire général	HOUBART Jacques	BUL	Rue Verte 330, 4040 Herstal	info@houbart.be
Secrétaire général	SIBRET David	BULE	Rue de Muno 17, 6820 Florenville	david.sibret@geometre-expert.org
Trésorier	NICODÈME Bernard	BUL	Dieweg 28 boîte 4, 1180 Uccle	nicodeme.top@skynet.be
Trésorier	DEROECK Christine	BULE	×	×

Rappel Permanence

l'OBGE asbl (au numéro : 02/219.62.81) reste à disposition des nombreux tiers qui nous contactent mais il existe également et avant tout pour les membres. Si vous avez la moindre question, vous pouvez l'adresser par courriel à info@obge-bole.be ou, si la question est trop complexe ou urgente, vous utilisez simplement la ligne téléphonique permanente mise à votre disposition

Herinnering permanentie

van de OBGE vzw (nummer: 02/219.62.81) staat ter beschikking van de talrijke derden die contact met ons opnemen, maar zij bestaat in de eerste plaats voor de leden. Indien u ook maar de minste vraag hebt, kunt u deze per e-mail richten aan info@obge-bole.be of, indien de vraag te complex of te dringend is, gewoon gebruikmaken van de permanente telefoonlijn die tot uw beschikking staat om u beter van dienst te zijn.

Note éditoriale : L'ensemble de cette revue a été traduit par intelligence artificielle. Certains articles ont également pu être relus, illustrés, adaptés ou mis en page à l'aide d'outils d'IA, sous contrôle de la rédaction.

Redactionele noot: De gehele uitgave van dit tijdschrift is vertaald met behulp van kunstmatige intelligentie. Bepaalde artikelen hebben eveneens kunnen worden nagelezen, geïllustreerd, aangepast of opge maakt met behulp van AI-tools, onder toezicht van de redactie.



Revue trimestrielle de l'Union Belge des Géomètres experts et l'Association Nationale des Géomètres-Experts
Driemaandelijks tijdschrift van de Belgische Unie van Landmeters-experten en de Nationale Vereniging van Landmeters-Experten

2025/2 – Jaargang – Année 67

Membre de / Lid van WE MEDIA

WE
MEET
ACT
INSPIRE