



NIEUWE BUREAULEDEN AAN ZET

JANUARI - FEBRUARI - MAART 2025, 28E JAARGANG, DRIEMAANDELIJKS

Kennismaking

MET HET
NIEUWE BUREAU

Gewestelijke vergelijking

VERKOOPRECHTEN

Alweer positief vonnis

VOOR DIENST OPSPORING

Nieuwe titularis

IN DE KIJKER

**BIV-NEWS**

is het ledenblad van het
Beroepsinstituut van
Vastgoedmakelaars (BIV)

ZETEL

Luxemburgstraat 16B,
1000 Brussel
www.biv.be

**CONCEPT
& REALISATIE**

Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

**VERANT-
WOORDELIJKE
UITGEVER**

Patrick Boterbergh

**WERKTEN MEE
AAN DEZE
UITGAVE**

Jurgen Vansteene
Ellen Dejonckheere
Tim Van Helden
Jonas Koto Ngbabo
François Collon

LAYOUT

Graphic Plugin

INHOUD

Edito : De vastgoedmakelaar kan op ons rekenen	3
Actua : aantal vastgoedmakelaars daalt voor tweede jaar op rij	4 - 5
Maak kennis met de nieuwe Bureauleden	6 - 9
Verkooprechten in de drie gewesten	10 - 12
Eerste hulp bij stagevragen	13
Dienst Opsporing bekommt alweer positief vonnis	14
Nieuwe titularissen	15
Nieuwe titularis in de kijker	16

VRAGEN OF VOORSTELLEN?

Aarzel niet om de communicatiedienst van het BIV te contacteren via communicatie@biv.be.
Je kan ons ook volgen via onze socials.

Tot binnenkort!



EDITO

DE VASTGOEDMAKELAAR KAN OP ONS REKENEN

Op 9 februari ging ons mandaat van start. Onze voorgangers hebben voor een vlotte dossieroverdracht gezorgd en samen met de Franstalige Bureauleden konden we intussen enkele ambitieuze plannen uittekenen voor de komende vier jaar. We zullen verder bouwen op de solide basis die vandaag aanwezig is om de omkadering en professionalisering van ons beroep verder te versterken. Want dat verdienen onze leden meer dan ooit!

Graag willen we nog de kiezers bedanken die tijdens de verkiezingen op 6 december voor ons hebben gestemd. We zijn vereerd met het mooie resultaat en kunnen je alvast verzekeren: engagement is voor ons geen loos woord.

Intussen zijn we bijna twee maanden aan de slag op het BIV en is het Instituut vertrouwd terrein geworden. Samen met de Franstalige Bureauleden zijn we vastbesloten om ons in te zetten voor alle vastgoedmakelaars zodat ze hun job vlotter kunnen uitvoeren, hun meerwaarde zichtbaarder wordt en ze zich nog beter ondersteund voelen. Kortom, zodat ze het BIV als een waardevolle partner beschouwen. Verderop in dit magazine lichten we graag toe wat we de komende jaren willen realiseren.

Daarnaast vind je een overzichtsartikel van een advocaat terug rond de verkooprechten die in de verschillende gewesten van toepassing zijn. Zoals je weet is deze belasting sinds begin dit jaar niet enkel in Vlaanderen maar ook in Wallonië gedaald. Daartegenover staat nog de situatie in het Brussels Gewest.

Eveneens hebben we een artikel rond de werkzaamheden van onze dienst Opsporing voorzien, die dagelijks de strijd aanbindt tegen onwettige beoefenaars. Recent werd opnieuw een vonnis in het voordeel van het BIV geveld, wat dus betekent dat we een nepmakelaar aan de markt konden onttrekken.

De laatste bladzijde van dit blad krijgt een nieuwe, wisselende invulling. In maart mochten we een lichter nieuwe titularissen verwelkomen en in dit nummer zetten we graag één van hen in de kijker.

We wensen je alvast veel leesplezier toe!

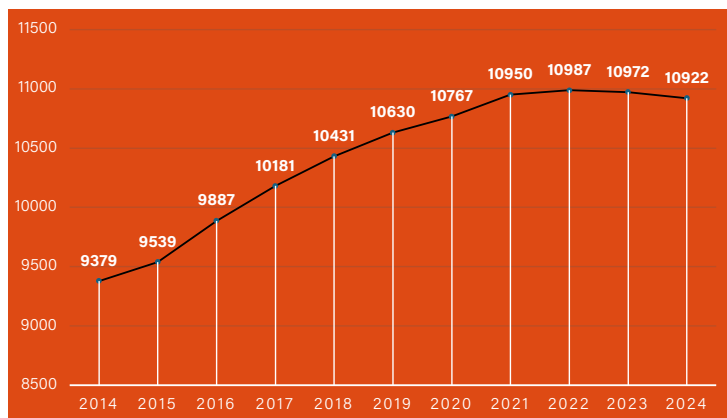


**PATRICK BOTERBERGH, VOORZITTER
JAN ALLEMAN, TWEDE ONDERVOORZITTER**

ACTUA

Aantal vastgoedmakelaars gaat er opnieuw licht op achteruit

Voor het tweede jaar op rij stellen we vast dat er iets minder vastgoedmakelaars actief zijn in ons land, namelijk 10.922 of 50 minder dan eind 2023. Daarmee is duidelijk geworden dat het verzadigingspunt is bereikt. Van deze 10.922 vastgoedmakelaars zijn er 8.287 uitsluitend actief als bemiddelaar, terwijl er 612 louter werkzaam zijn als syndicus. Dat aandeel ging er licht op vooruit maar blijft precair. Daarnaast zijn er 2.023 vastgoedmakelaars die de beide activiteiten mogen stellen.



De meeste vastgoedmakelaars zijn actief in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1.892). In Vlaanderen tellen West-Vlaanderen (1.530) en Antwerpen (1.503) de meeste vastgoedprofessionals.

Sinds 1 februari vorig jaar bestaat er een mogelijkheid om op basis van beroepservaring als vastgoedmakelaar te worden erkend. Zo kunnen bedienden, die al minstens zes jaar, in de tien jaar voorafgaand aan hun aanvraag, voltijds vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefenden, via een versneld traject een BIV-erkenning aanvragen. De aanvraag is uiteraard aan **voorwaarden** gebonden. Deze personen dienen geen stage te lopen maar wel te slagen voor de schriftelijke en mondelinge bekwaamheidsproef.

Het effect van deze nieuwe, bijkomende instroom is vooralsnog beperkt: van de 178 aanvragen werden er 97 goedgekeurd, waarbij dus de noodzakelijke beroepservaring werd aangetoond en deze personen toegang kregen tot de bekwaamheidsproef. Hiervan werden er eind 2024 reeds 18 kandidaten – nadat deze slaagden in de bekwaamheidsproef – ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars.

Stagiair: jouw stage start pas na goedkeuring van de Uitvoerende Kamer

Onze dienst Opsporing merkt de laatste maanden beduidend meer dossiers op met betrekking tot zelfstandigen die een aanvraag voor een BIV-stage hebben ingediend of overwegen om dit te doen, maar die aangeven al vastgoedmakelaarsactiviteiten te stellen terwijl de Uitvoerende Kamer nog geen beslissing heeft genomen over hun inschrijving.

De dienst Opsporing wil ook de stagemeeesters eraan herinneren dat de loutere indiening van een stageaanvraag de aanvrager nog geen recht geeft om al als zelfstandige te werken. Artikel 5§1 van de **wet van 11/02/2013** tot de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar is hier heel duidelijk over. Enkel indien de aanvraag als stagiair van een persoon effectief werd goedgekeurd en deze op de lijst van stagiairs werd opgenomen – waarvan de stagiair een bericht ontvangt – kan en mag hij als zelfstandige actief zijn en niet eerder.

Wil je de kandidaat-stagiair toch al laten starten, dan kan dat onder een tijdelijk bediendenstatuut, en dus tot op het moment waarop zijn of haar erkenningsnummer is verleend. Zo kan je vermijden dat de stagiair een gerechtelijke vervolging riskeert (zie artikel 22 van voornoemde wet) en kan je ook jezelf beschermen tegen samenwerking met een niet-erkende derde. Een win-winsituatie dus.

Deel onze syndicusbrochure

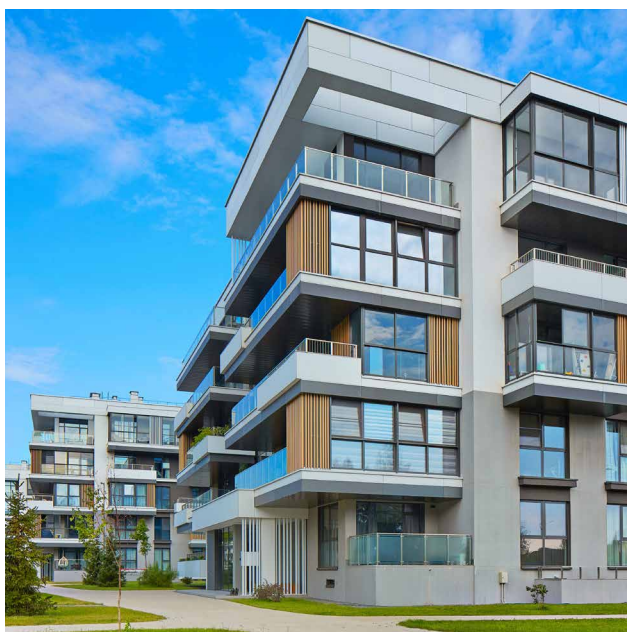


Goed nieuws. Onze nationale syndicuscampagne, die we samen met de beroepsorganisaties CIB en Federia als ook met het Fonds 323 lanceerden, werd in februari met een jaar verlengd. Naast de video's en stories op onze sociale mediakanalen kan je op onze campagnewebsite nu ook een **syndicusbrochure** voor mede-eigenaars downloaden. Verspreid deze onder je contacten.

Met deze brochure willen we de (toekomstige) mede-eigenaars informeren over wat leven in een VME precies inhoudt. Welke juridische documenten liggen aan de basis van een VME? Uit welke organen bestaat een VME en wat is hun rol? Welke financiële aspecten dient men in het achterhoofd te houden? Wonen in een mede-eigendom brengt veel vragen met zich mee waar we in deze brochure een bevattelijk antwoord op geven.

ACTUA

Mijn VerbouwLening (MVL): ook voor appartementsgebouwen én appartementen



Vlaanderen telt 980.000 appartementen in ongeveer 149.000 appartementsgebouwen (*bron: Statbel*). Veel van deze appartementsgebouwen zijn op energetisch vlak (sterk) verouderd en staan dan ook voor een grondige energetische renovatie. Een appartement dat energiezuinig is, is niet alleen comfortabeler en voordeliger om in te leven, maar zal zijn waarde behouden of in waarde stijgen.

Tegen 2050 moeten alle huizen en appartementen energiezuinig zijn. In EPC-termen betekent dat het behalen van EPC-label A. Vandaag behaalt echter nog maar één op de tien appartementen dat label en om de langetermijndoelstelling te halen, moeten er jaarlijks gemiddeld 4.400 appartementen gerenoveerd worden. Het huidige renovatieritme van appartementen moet dus fors omhoog en de Vlaamse overheid neemt daarom verschillende maatregelen specifiek voor appartementen.

Naast Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwBegeleiding, kunnen een VME én de individuele appartementseigenaars lenen via Mijn VerbouwLening.

Lenen aan 1,5%

De eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorieën kunnen maximaal 60.000 euro lenen voor de renovatie van de privatieve delen. Deze lening kan aangevraagd worden via het Energiehuis of online. Sinds 4 februari 2025 bedraagt de rentevoet 1,5%. Voor de eigenaar-verhuurder die zijn appartement verhuurt, zijn er geen inkomensplafonds.

Ook de VME kan een lening aangaan. Deze bedraagt maximaal 60.000 euro, vermeerderd met 25.000 euro per appartement. Het is verplicht voor een VME om ook een kredietverzekering af te sluiten om een Mijn VerbouwLening te kunnen bekomen.

Voorbeeld: een appartementsgebouw met 12 eenheden zal een maximale MVL kunnen aanvragen van 360.000 euro (60.000 euro voor het gebouw + 12 x 25.000 euro voor de eenheden).

Welke werken?

Mijn VerbouwLening kan aangevraagd worden voor (energetische) renovaties met een maximaal uitleenbedrag per onderdeel. Het gaat om de (energetische) renovatie van het dak, de buitenmuren, het buitenschrijnwerk en de vloeren. Ook hernieuwbare energietechnieken komen in aanmerking, zoals een (hybride) warmtepomp, een zonne- of warmteboiler. Ook grotere installaties van zonnepanelen kunnen door een MVL gefinancierd worden.

Meer info kan je op deze [webpagina](#) van de Vlaamse overheid vinden.

Deze bijdrage werd aangereikt door Tim Van Helden, stafmedewerker communicatie bij het VEKA.

SCHRIJF JE IN VOOR ONZE STAGEMEESTERVORMINGEN!

We nodigen je graag uit om deel te nemen aan onze stagemeestervormingen die we dit jaar nog voorzien op 12 mei, 3 juni, 30 september en 8 december. In deze gratis opleiding kom je te weten wat we precies van jou verwachten als stagemeester, welke acties je op welk moment moet ondernemen in de stagetool, hoe de evaluaties precies werken enz.

Weet dat je niet per se stagemeester hoeft te zijn om aan deze opleiding deel te nemen. Ook toekomstige stagemeesters zijn zeker welkom! Deze opleiding levert je bovendien 4 uur permanente vorming op. [Schrijf je nu al in!](#)

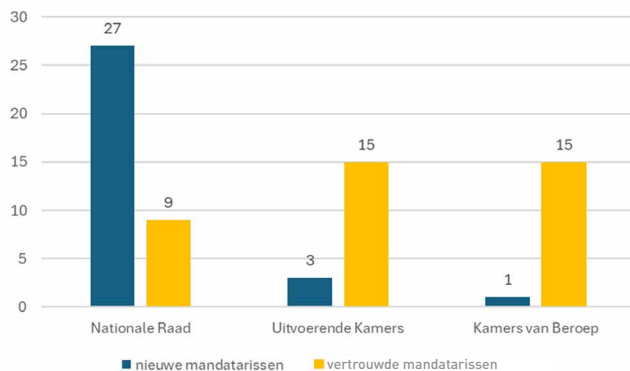
Deze opleiding omvat een uitvoerige demo van de stagetool, een toelichting van onze stage-directeur bij veelgestelde stagevragen, een gesprek met twee ervaren stagemeesters en een workshop met een externe coach die je tips en tricks aanreikt om de samenwerking met je stagiair naar een hoger niveau te tillen.

NIEUWE MANDATARISSEN ONDER DE LOEP

Sinds kort zijn de nieuwe verkozenen binnen de diverse BIV-organen aan de slag. De nieuwe mandatarissen van de Nationale Raad hebben hun taak officieel aangevat op 9 februari. Het mandaat van de leden van de Kamers (Uitvoerende Kamers en Kamers van Beroep) startte op 1 maart. Deze vastgoedmakelaars zullen je de komende vier jaar vertegenwoordigen. Maar waar komen deze mensen vandaan en wat is hun precieze achtergrond? Wij doken in de resultaten om hier een beeld van te krijgen.

Ervaring vs nieuwe instroom

De meerderheid (56%) van de verkozenen bekleedde eerder al een mandaat bij het BIV, maar 31 verkozenen (44%) zijn compleet nieuw op het Instituut en zullen in de komende maanden kennismaken met onze werking. Al zijn er verschillen al naargelang het orgaan. In de Kamers van Beroep bijvoorbeeld tellen we slechts één persoon die nooit eerder zetelde in een orgaan op een totaal van 16 verkozenen. Kijken we daarentegen naar de Nationale Raad, dan merken we op dat 75% van de verkozenen nieuwe gezichten zijn. Er wacht hen een verrijkende ervaring op het BIV waarbij ze ongetwijfeld op de ervaring en steun van hun meer ervaren collega's zullen kunnen rekenen.



Iets minder vrouwen

Zo'n 34% van de verkozenen is een vrouw. Qua vrouwelijke vertegenwoordiging gaan we er daarmee licht op achteruit ten aanzien van de voorgaande periode toen de organen door bijna 40% vrouwen werden bevolkt. De daling is te merken in de Nationale Raad (van 31% in 2021 naar 28% op heden) en in de Uitvoerende Kamers (van 44% in 2021 naar 33% op heden).

Wat jongere verkozenen

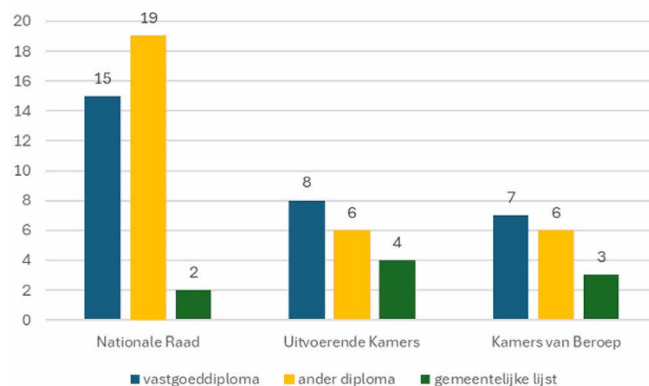
In de Nationale Raad is men gemiddeld het jongst, zijnde 47 jaar (tegenover 50 jaar vier jaar geleden) want een aantal verkozenen laat het gemiddelde zakken. Zeven onder hen zijn namelijk jonger dan 40. Het jongste Franstalige lid is een man van 34, terwijl het jongste Nederlandstalige lid een vrouw van 33 is. Binnen de Kamers is de gemiddelde leeftijd 54 jaar voor de Uitvoerende Kamers en 55 jaar voor de Kamers van Beroep. De oudste verkozenen is 72 jaar oud en zetelt in de Kamer van Beroep.

Meeste verkozenen blijven uit West-Vlaanderen en Waals-Brabant komen

Hoewel de verkozenen zowat van overal komen, blijken sommige provincies toch opmerkelijk goed vertegenwoordigd. Aan Nederlandstalige zijde is zo'n 37% van alle verkozenen afkomstig uit West-Vlaanderen. Limburg staat met 8 verkozenen op plaats twee en Oost-Vlaanderen met 6 verkozenen op plaats drie. Aan Franstalige zijde komen de meeste verkozenen uit Waals-Brabant en het Brussels Gewest.

Uiteenlopende diploma's

Uit analyse van de behaalde diploma's zien we een quasi gelijke verdeling tussen vastgoedspecifieke diploma's (vastgoedbachelor of ondernemersopleiding tot vastgoedmakelaar - 43%) en andere diploma's (44%). De overigen verkregen toegang via de gemeentelijke lijst. Tijdens de vorige legislatuur beschikten minder verkozenen over een vastgoedspecifiek diploma. Hierna de verdeling per orgaan:



DE NIEUWE BUREAULEDEN

Eind januari werd het nieuwe Bureau verkozen door de leden van de Nationale Raad. Deze mandaatperiode is een Nederlandstalige voorzitter aangetreden, zijnde Patrick Boterbergh. Samen met Jan Alleman (tweede ondervoorzitter) aan Nederlandstalige zijde en Sandrine Galet (eerste ondervoorzitter) en Véronique Dugait (penningmeester) als Franstalige partners zal hij het BIV-bestuur waarnemen. Dat het Bureau brandt van ambitie is duidelijk. Hierna geven we alvast een inblik in hun plannen.

WIE ZIJN DE NIEUWE BUREAULEDEN?

PATRICK BOTERBERGH is 60 jaar, woont in Affligem en is de nieuwe BIV-voorzitter. Hij is CEO van Korfine NV, een diensten-groep die gebouwd is rond de activiteiten van vastgoedmakelaars en die producten en diensten aanbiedt in het kader van verhuur (o.a. het vestigen van huurwaarborgen, het maken van plaatsbeschrijvingen, huurcontracten-registratie ...). Patrick is BIV-erkend sinds 1998 maar voert op dagelijkse basis zelf geen vastgoedmakelaarsactiviteiten uit. Beroepshalve staat hij wel in nauw contact met vastgoedprofessionals en weet hij perfect wat de noden en uitdagingen in de sector zijn.



SANDRINE GALET is 39, eerste ondervoorzitter en woonachtig te Incourt. De voorbije bestuursperiode was ze tweede ondervoorzitter. Als syndicus is ze aan de slag bij Nealys, een adviesbureau voor syndici dat gespecialiseerd is in het beheer van milieuvergunningen en in de boekhouding van syndici. De voorbije jaren leverde ze veel inspanningen voor beheerders die uiteindelijk tot een nationale info- en sensibiliseringscampagne voor mede-eigenaars en toekomstige syndici hebben geleid. Sandrine wil zich blijven inzetten voor haar beroepsgroep.

Tweede ondervoorzitter **JAN ALLEMAN** is 60 en woont in Oostende. Hij is BIV-erkend sinds 2010 en als syndicus actief bij Syndic Solutions te Bredene. De voorbije 4 jaar zetelde hij al in de Nationale Raad. Daardoor kent hij de werking van het Instituut zeer goed.

VÉRONIQUE DUGAIT is 57 en de nieuwe penningmeester. Ze woont in Wezembeek-Oppem, is BIV-erkend sinds 2011 en werkt als bemiddelaar bij Latour & Petit in Sint-Lambrechts-Woluwe en Kraainem. Ze is tevens ingeschreven als syndicus, een beroep dat ze meerdere jaren uitoefende en occasioneel blijft doen voor enkele gebouwen in haar omgeving.

Welke punten uit jullie verkiezingsprogramma wensen jullie absoluut gerealiseerd te zien tijdens jullie mandaat?

PATRICK: We hebben bij de verkiezingen een mooie score behaald. Dat betekent dat de makelaars in ons geloven. We gaan dan ook ons best doen om zo veel mogelijk te realiseren. We willen vooral **een efficiëntere en snellere tuchtprocedure**. Daar zijn sowieso nog mogelijkheden tot verbetering. Het vermoeden van onschuld van de vastgoedmakelaar moet centraal staan. Onze leden steken veel tijd in het antwoorden op briefwisseling en het verzamelen van dossierstukken voor de Uitvoerende Kamer. Het indienen van klachten is op vandaag heel laagdrempelig, waardoor soms onterechte klachten bij het BIV en de vastgoedmakelaar belanden. Van de klager mag verwacht worden dat hij zijn klacht staft met de nuttige en noodzakelijke stukken. Een andere prioriteit is de **beteugeling van de onwettige uitoefening** in het belang van de vastgoedmakelaar en de consument. We kunnen de inspanningen nog verder opdrijven, onder andere door het gebruik van moderne technieken zoals AI om de nestbevuilers er uit te halen. We moeten er daarnaast voor zorgen dat het BIV als **gatekeeper** fungeert inzake de **ontsluiting van overheidsinformatie**. Denk aan de toegang tot Kadasterfinder voor syndici om maar één voorbeeld te geven. De gelijke toegang tot informatie is essentieel om het werk van onze leden te vergemakkelijken. Als toezichthouder moet het BIV deze engagementen met overheidspartners aangaan. Maar laat me zeker ook zeggen dat heel wat zaken goed werken op en dankzij het BIV. Ik wil dan ook geen revolutie maar een evolutie in gang zetten. Een geleidelijk proces dus.

JAN: Ook de **gesplitste tuchtwerking** met aparte tuchtkamers voor enerzijds bemiddelaars en anderzijds syndici is een speerpunt, maar dat vereist een wijziging in de wetgeving. In afwachting daarvan bestaat een pragmatische oplossing. Aan Franstalige zijde stemmen de voorzitters van de Kamers er al mee in om bij dossiers rond syndici verkozen leden-syndici te laten zetelen om over deze dossiers te oordelen. Dat moet ook aan Nederlandstalige kant haalbaar zijn. Er kunnen daarover onderling afspraken worden gemaakt. Zo heeft een beklagde-syndicus de garantie om te worden beoordeeld door personen die de job ten gronde kennen. Het inrichten van **aparte examens** voor syndici en voor bemiddelaars ligt in dezelfde lijn. In een ideaal scenario zetelen daar, naast vastgoedmakelaars die het deelberoep uitoefenen, ook experts en docenten. De ervaring van deze laatsten op vlak van examineren en objectiveren is heel waardevol. De leerdoelen moeten van bij

DE NIEUWE BUREAULEDEN

het begin duidelijk zijn zodat de stagiair weet waaraan hij zich mag verwachten. Ook het **nog beter begeleiden van stagemeesters** is belangrijk. Daar kan een stagecoach een rol in spelen. Dit is een vertrouwenspersoon, die niet bedoeld is ter controle maar ter ondersteuning. En zeker nog te vermelden is het **syndicschap**. Enerzijds heb je de gekende problematiek van het knelpuntberoep waar we blijvend op moeten inzetten om het beroep aantrekkelijker te maken. Gezien studenten een belangrijke doelgroep zijn, moet de samenwerking met de hogescholen verder geïntensiveerd worden. Anderzijds is het bemoedigend om in het federaal regeerakkoord te lezen dat het beslissingsproces voor energetische werken zal worden aangepast naar een gewone meerderheid. Ook een kader voor laadpalen zou welkom zijn naast wijzigingen aan de Wet op de Mede-eigendom. Het lijkt er toch op dat er bij de overheid nu eindelijk een appartementsbewustzijn is ontstaan.

SANDRINE: Wij gaan mee in het idee van de aparte examens voor bemiddelaars en syndici aan onze taalzijde. Samen met de Nederlandstalige Bureauleden blijven we inderdaad hameren op een bredere toegang tot databanken voor onze leden. Dat is cruciaal willen ze hun job naar behoren kunnen vervullen. Laat ons daarnaast niet vergeten dat heel wat mede-eigendommen de komende jaren met de energietransitie geconfronteerd worden. De syndicus zal dat mee in goede banen leiden. We zullen de vormingen op dit vlak uitbreiden zodat de professional sterk staat om deze uitdaging succesvol aan te gaan.

VÉRONIQUE: Ook voor wat betreft de behandeling van klachten zijn er zeker nog enkele verbeteringen die we kunnen aanbrengen. Daarin kunnen we onze Nederlandstalige collega's eveneens bijtreden.

Het BIV moet een gatekeeper zijn inzake de ontsluiting van overheids-informatie. Gelijke toegang tot informatie is essentieel om het werk van onze leden te vergemakkelijken."

PATRICK BOTERBERGH, BIV-VOORZITTER

Vanuit Europa wordt er hard geklopt om de liberaliseringspoort voor het beroep open te zetten. Het voorgaande Bureau hechtte veel belang aan haar lidmaatschap bij de Europese vastgoedkoepel CEPI om onze regulering te verdedigen en elders in Europa te promoten. Hoe staan jullie daar tegenover?

PATRICK: Positief want het is belangrijk om te weten wat er in de ons omringende landen speelt inzake regulering, kwaliteitsnormen, consumentenbescherming enz. Veel Europese landen zijn jaloers op de manier waarop het beroep in ons land is georganiseerd. De minimale voorwaarden waaraan een beroepsbeoefenaar moet voldoen zijn nodig om je onderneming in een rechtszekere omgeving te kunnen opbouwen en om je diensten correct aan te bieden aan consumenten.

JAN: Tegelijk moeten we verdedigen wat we hebben en erover waken dat het BIV toezichthouder kan blijven binnen een Europa dat wil liberaliseren.

SANDRINE: Het is noodzakelijk dat het beroep omkaderd blijft en de toegang gereguleerd. Die omkadering uit zich in tuchtwerking, professionaliseringsinitiatieven, vorming... en draagt bij aan een goed imago. Het is essentieel dat andere landen ons voorbeeld volgen om de positieve perceptie van het beroepskader te versterken. We willen zeker als inspiratiebron en voorbeeld blijven dienen voor onze naburige landen.

Bij het brede publiek ontbreekt het soms aan kennis over het vastgoedmakelaarsberoep. Dat kan tot veralgemeningen leiden. Afgelopen jaren werden er campagnes gelanceerd om dat clichébeeld te ontkrachten. In welke mate is dat informeren voor jullie belangrijk?

JAN: Met de initiatieven die nu lopende zijn is een grote stap gezet maar het werk is niet af. Niet alleen moet het brede publiek als bv. mede-eigenaars geïnformeerd worden, maar ook toekomstige syndici om meer professionals aan boord te krijgen. We zitten nu in een situatie waarbij mede-eigenaars bij ons komen solliciteren of we hun gebouw willen beheren waar we vroeger met x-aantal syndici offertes moesten gaan voorleggen in gebouwen.

DE NIEUWE BUREAULEDEN

PATRICK: De perceptie van de consument kan niet keren na enkele campagnes. Vandaar dat de positieve noot vanuit het Instituut zo belangrijk is naar alle doelgroepen toe. Tenslotte komt iedereen vroeg of laat in contact met een vastgoedtransactie. Het stijgende marktaandeel van vastgoedmakelaars toont dat er vertrouwen is, maar mensen moeten zich nog meer aangesproken voelen om op een makelaar beroep te doen. Zelfs de meest kritische consument moeten we daarbij weten te overtuigen. Vandaar dat de zekerheden en de meerwaarden van werken met een professional niet genoeg beklemtoond kunnen worden.

VÉRONIQUE: Te weinig mensen kennen de taken en verantwoordelijkheden van de vastgoedmakelaar. Er is daarnaast ook de complexiteit van het beroep, vooral dan op administratief en juridisch vlak.

SANDRINE: We kunnen dus niet anders dan de bewustmakingscampagnes voortzetten. Om dit te doen, zou het goed zijn om nauw samen te werken met andere professionals in de sector zodat we de aandacht van ons doelpubliek kunnen verbreden met dynamische en informatieve content.

Voor welke uitdagingen zullen vastgoedmakelaars binnen dit en enkele jaren komen te staan, mede door onder andere AI?

JAN: Rond AI zal er een Europees kader komen. Daarnaast komt ons een rol toe want onze deontologie zal aangepast moeten worden zodat we er het beste voor de sector kunnen uithalen. We mogen niet talmen maar we hoeven ook niet haantje-de-voorst te zijn of te strikt te reglementeren. We gaan dat dus met open vizier bekijken. De doelstelling is om een toegevoegde waarde te creëren, want AI hoeft zeker geen bedreiging te vormen. Dit moet gekaderd worden in een positief verhaal.

VÉRONIQUE: Het doel van digitalisering moet zijn om het werk van de makelaar gemakkelijker te maken. Aan de andere kant zal de explosieve toename van het gebruik van AI zowel een hulp als een moeilijkheid vormen. De rol van de makelaar zal erin bestaan deze technologie te beheersen zodat hij de consument kan beschermen en zijn beroep goed kan uitoefenen. Het zal natuurlijk nodig zijn om een onderscheid te maken tussen de beroepen van syndicus, bemiddelaar en rentmeester.

SANDRINE: De grootste uitdaging wordt om AI op een goede manier aan te wenden, altijd in overeenstemming met onze deontologie. AI biedt een kans om de toegevoegde waarde van makelaars te verhogen door hen te ontlasten van repetitieve en puur administratieve taken.



Patrick Boterbergh (voorzitter), Sandrine Galet (eerste ondervoorzitter), Jan Alleman (tweede ondervoorzitter) en Véronique Dugait (penningmeester).

VERKOOPRECHTEN IN BELGIË: EEN VERGELIJKING TUSSEN DE GEWESTEN



Sinds de bevoegdheid over de verkooprechten naar de gewesten is overgeheveld, zijn de verschillen in vastgoedfiscaliteit tussen de drie gewesten alleen maar groter geworden. Op fiscaal gebied zijn deze concurrenten van elkaar en proberen ze met specifiek beleid kopers aan te trekken en de toegang tot eigendom te stimuleren.

Wallonië heeft recent het oude systeem van abattemen ten en een verlaagd tarief voor bescheiden woningen vervangen door een eengemaakt tarief van 3%. De hervorming betekent niet minder dan een revolutie in een gewest dat tot dan toe fiscaal het minst interessant was om vastgoed te verwerven.

Dat kon Vlaanderen niet laten passeren. Het verving daarop zijn tarief van 3% naar 2%, met ingang sinds 1 januari 2025. En het gunsttarief van 1% voor aangekochte woningen die een ingrijpende energetische renovatie ondergaan, werd afgeschaft.

In Brussel is het op heden (31 maart 2025, n.v.d.r.) nog altijd wachten op een nieuwe regering en dus blijft het standaardtarief van 12,5% behouden. Ook de abattemen ten die de fiscale impact voor sommige kopers moeten verzachten, blijven.

In dit artikel analyseren we deze evoluties, vergelijken we de stelsels onderling en bespreken we de praktische gevolgen voor de kopers.

I. WALLONIË: fiscale vereenvoudiging met één verlaagd tarief

Wallonië past sinds 1 januari 2025 een verlaagd tarief van 3% toe op de verkooprechten bij de aankoop van de eigen en enige woning. Dit tarief vervangt zowel het vroegere abattemen ten van 20.000 euro als het verlaagde tarief voor bescheiden woningen en de "chèque habitat" of wooncheque. Het doel is duidelijk: vereenvoudigen en mensen aanmoedigen om te kopen.

Voorwaarden voor toegang tot het verlaagde tarief

Een koper kan het verlaagde tarief pas genieten als hij aan deze voorwaarden voldoet:

- *De koper moet een natuurlijke persoon zijn.*
- *De eigendom moet bestemd zijn voor bewoning en het hoofdverblijf van de koper worden.*
- *De koper moet er binnen drie jaar zijn hoofdverblijfplaats hebben (of binnen vijf jaar als het om een bouwgrond gaat).*
- *De koper moet er minstens drie jaar blijven wonen.*
- *Hij of zij mag geen ander onroerend goed in volle eigendom hebben, noch in België, noch in het buitenland, tenzij hij of zij zich ertoe verbindt om dat binnen de drie jaar te verkopen.*
- *Als de koper het vastgoed minder dan drie jaar in zijn bezit houdt, betaalt hij een fiscale inhaalbelasting die overeenstemt met het verschil tussen het verlaagde tarief en het standaardtarief (12,5%).*

VERKOOPRECHTEN IN BELGIË: EEN VERGELIJKING TUSSEN DE GEWESTEN

Definitie van een eigen en enige woning

- *Het betreft een eigen woning wanneer de koper er zijn hoofdverblijfplaats van maakt, wat moet blijken uit de inschrijving in het bevolkingsregister.*
- *En het is ook de enige woning als de koper geen ander residentieel vastgoed in volle eigendom heeft. Bovendien verruimen enkele uitzonderingen de toepassing van het verlaagde tarief:*
 - *Als de koper eigenaar is van een terrein, handelszaak, garage of werkplaats, kan hij het verlaagde tarief genieten.*
 - *Eigendom in onverdeeldheid, naakte eigendom of vruchtgebruik vormen geen belemmering.*
 - *Bij een gezamenlijke aankoop kan alleen de koper die alle voorwaarden vervult, aanspraak maken op het tarief van 3%.*

Strengere fiscale controle

Na drie jaar controleert de fiscus of alle voorwaarden werden nageleefd. Is dat niet het geval? Dan betaalt de koper een inhaalbelasting, die neerkomt op het verschil tussen het verlaagde tarief en het standaardtarief van 12,5%.

II. VLAANDEREN: een nog lager tarief

Het standaardtarief voor de aankoop van een onroerend goed in Vlaanderen bedraagt 12%. Het gewest liep eerder voorop met een gunstige vastgoedfiscaliteit en voerde begin 2025 een nieuwe verlaging van het tarief voor de enige en eigen gezinswoning van 3 naar 2% door, terwijl het gunsttarief bij een ingrijpende energetische renovatie werd afgeschaft.

Voorwaarden voor toegang tot het verlaagde tarief

- *De koper moet een natuurlijke persoon zijn.*
- *Het moet gaan om de aankoop van de hele volle eigendom.*
- *Het moet de aankoop van een gezinswoning betreffen waarbij het gaat om een bestaande woning die dient voor de huisvesting van een gezin of persoon. Bouwgronden zijn dus uitgesloten van het verlaagde tarief.*
- *De koper mag geen ander onroerend goed in volle eigendom hebben, noch in België, noch in het buitenland, behalve wanneer hij dat binnen twee jaar verkoopt.*
- *Het moet om een zuivere aankoop gaan: ruil of onttrekking aan een vennootschap komt dus niet in aanmerking.*
- *De koper moet binnen de drie jaar na het verlijden van de notariële akte in het bevolkingsregister op het adres van de aangekochte woning ingeschreven zijn.*

Bij een aankoop in onverdeeldheid wordt elke koper apart beoordeeld. Als een bepaalde koper niet voldoet aan de voorwaarden, wordt hij aan 12% belast.

Geen verplichting om het goed in eigendom te houden

In tegenstelling tot Wallonië eist Vlaanderen niet dat de koper gedurende een minimale periode eigenaar blijft. Maar een fictieve of tijdelijke bewoning van het vastgoed kan door de belastingdienst betwist worden.

Aantrekkelijk stelsel bij een hogere prijsklasse

Vlaanderen hanteert met een tarief van 2% het meest voordelige stelsel, zeker voor onroerende goederen in de hogere prijsklassen, aangezien het gebrek aan abattement door het lage tarief wordt gecompenseerd.

III. BRUSSEL: abattement als alternatief voor het verlaagde tarief

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behoudt zijn standaardtarief van 12,5% en een abattement van 200.000 euro op de belastinggrondslag, wat neerkomt op een besparing van 25.000 euro.

Voorwaarden om het abattement te genieten:

- *De koper moet een natuurlijke persoon zijn.*
- *De woning moet zich in een van de 19 gemeenten van het Brussels Gewest bevinden.*
- *Het goed moet als hoofdverblijfplaats dienen en in volle eigendom verworven zijn.*
- *De aankoop prijs mag niet meer bedragen dan 600.000 euro (300.000 euro voor een bouwgrond).*
- *De koper mag geen ander residentieel vastgoed bezitten, tenzij hij er zich toe verbindt om het binnen twee jaar te verkopen.*
- *De koper moet binnen drie jaar van het vastgoed zijn hoofdverblijfplaats vestigen.*
- *Als hij het aangekochte goed minder dan vijf jaar als hoofdverblijfplaats aanhoudt, moet hij het fiscaal voordeel gedeeltelijk terugbetalen.*

Extra abattement voor energetische renovatie

Sinds 2023 moedigt de overheid het verbeteren van de energieprestaties van woningen aan met een extra abattement. Wanneer de koper de verbintenis aangaat om het EPB van de woning binnen vijf jaar met minstens twee klassen te verhogen, dan wordt de belastinggrondslag verminderd met 25.000 euro per schijf van twee klassen.

Het extra abattement kan op die manier oplopen tot 150.000 euro en in dat geval bedraagt het totale abattement maximaal 350.000 euro. Stel dat iemand een woning met EPB-label G koopt en ze renoveert tot label A, dan geniet hij of zij het maximale voordeel. Aangezien het energie-abattement ondergeschikt is aan het hoofdattement, geldt het alleen voor aankopen die voldoen aan de algemene voorwaarden van het stelsel.

VERKOOPRECHTEN IN BELGIË: EEN VERGELIJKING TUSSEN DE GEWESTEN

IV. VERGELIJKING IN CIJFERS: waar best aankopen in 2025?

Als we concrete getallen hanteren, levert een vergelijking van de belastingstelsels aanzienlijke verschillen tussen de gewesten op. In Brussel bedragen de verkooprechten 12,5%, met een abattement van 200.000 euro. In Vlaanderen geldt 2%, maar zonder abattement en dus op de volledige prijs. En in Wallonië gaat het om 3%, eveneens op de volledige prijs en zonder abattement.

Fiscale omslagpunten laten zien vanaf welke drempel het voordeliger wordt om in een ander gewest vastgoed te kopen.

Als je Brussel met Vlaanderen vergelijkt, is het vanaf 238.095 euro fiscaal voordeliger om in Vlaanderen te kopen.

Bij de vergelijking tussen Brussel en Wallonië komt Wallonië als winnaar uit de bus vanaf een bedrag van 263.158 euro.

En de keuze tussen Vlaanderen en Wallonië valt fiscaal altijd gunstiger uit in Vlaanderen, ongeacht de prijs van het goed, omdat dit gewest de laagste verkooprechten heeft (2%, tegenover 3% in Wallonië).

V. CONCLUSIE: Vlaanderen fiscaal meest aantrekkelijk

De recente hervorming van de verkooprechten in Wallonië en Vlaanderen drijft de fiscale concurrentie tussen de gewesten op de spits en dwingt ons om een nieuwe beoordeling van de fiscale aantrekkelijkheid te maken.

Het zal niemand verbazen dat Vlaanderen met zijn tarief van 2%, het laagste in dit land, als grote winnaar uit de bus komt. De uiterst scherp concurrerende fiscaliteit kan er een grote groep kopers verleiden, zeker als ze op zoek zijn naar vastgoed met een hoge waarde. Met een tarief van 3% vormt Wallonië een interessant alternatief als de koper bereid is om strikte voorwaarden na te leven, zoals de verplichting om het vastgoed drie jaar in zijn of haar bezit te houden.

En hoe zit het in Brussel?

De hoofdstad lijkt verzonken in een zorgwekkende fiscale stagnatie, waardoor ze terrein moet prijsgeven ten opzichte van beide andere gewesten. Terwijl Vlaanderen en Wallonië hun beleid afstemmen op de realiteit op de vastgoedmarkt, blijft Brussel vasthouden aan zijn tarief van 12,5%. Het gewest compenseert dit gedeeltelijk met zijn abattementstelsel, maar dat wordt minder relevant naarmate de vastgoedprijzen stijgen.

Het abattement van 200.000 euro, dat voor sommige kopers interessant kan zijn, botst nu op zijn grenzen. Aangezien de prijzen op de vastgoedmarkt vaak de kaap van 600.000 euro overschrijden, komen steeds meer kopers niet in aanmerking voor dit fiscale voordeel en is de Brusselse vastgoedfiscaliteit minder aantrekkelijk dan die van de andere gewesten.

Wake-up call om belastingvlucht te voorkomen

Brussel kan zich in de fiscale concurrentiestrijd alleen staande houden als het zijn belastingstelsel aanpast. Anders dreigt het finaal af te haken.

Er zijn drie mogelijkheden die verkend kunnen worden:

- Net als Vlaanderen en Wallonië het tarief laten zakken of toch minstens een verlaagd tarief onder voorwaarden invoeren.
- Het abattementsplafond optrekken om rekening te houden met de stijging van de gemiddelde vastgoedprijzen in de hoofdstad.
- Een specifiek abattement voor jonge kopers of starters op de vastgoedmarkt, zodat ze sneller geneigd zijn om zich duurzaam te vestigen in dit gewest.

Momenteel creëert de Brusselse fiscaliteit een concurrentienadeel, waardoor kopers zich op termijn zouden kunnen afkeren van de hoofdstad en kiezen voor de naburige gewesten. Zonder hervorming riskeert Brussel dat steeds meer bewoners vertrekken naar de rand, zodat de belastingvlucht toeneemt en het gewest economisch minder aantrekkelijk wordt.

KEUZE VOOR EEN GEWEST: EEN STRATEGISCHE FISCALE BESLISSING

Om in België vastgoed aan te kopen kijken we nu meer dan ooit verder dan de intrinsieke waarde van het goed. Ook fiscale overwegingen spelen een grote rol.

Vlaanderen: de meest voordelige keuze voor kopers die uit zijn op verlaagde verkooprechten en niet gedwongen willen zijn om het vastgoed jarenlang te behouden.

Wallonië: interessant compromis door het aantrekkelijke tarief van 3%, maar er gelden wel strikte toekenningsvoorwaarden.

Brussel: dit gewest heeft moeite om de evolutie op de vastgoedmarkt te volgen en ondervindt de nadelige gevolgen van een minder concurrerende fiscaliteit.

Terwijl Vlaanderen en Wallonië erin slagen om fiscaal te evolueren, moet Brussel vroeg of laat wakker schieten om te voorkomen dat zijn vastgoedmarkt geleidelijk afbrokkelt ten voordele van zijn naburige gewesten.

De keuze voor een bepaald gewest om vastgoed aan te kopen mag dus niet op toeval berusten. Een grondige fiscale analyse vooraf is essentieel om de investering te optimaliseren en onaangename verrassingen te vermijden.

DIT ARTIKEL WERD AANGELEVERD DOOR
FRANÇOIS COLLON, ADVOCaat GESPECIALISEERD IN
FISCAAL RECHT.

EERSTE HULP BIJ STAGEVRAGEN

Deze rubriek richt zich tot stagiairs en (toekomstige) stagemeesters. Gewoonlijk brengt de stage heel wat vragen met zich mee. Deze pagina wil hier een zo goed mogelijk antwoord op bieden en kwam tot stand in samenwerking met de medewerkers van de stagedienst.

IK BEN STAGEMEESTER EN WENS DE STAGETOOL VAN MIJN STAGIAIR TE RAADPLEGEN. WAT MOET IK DOEN?

Log eerst in op je persoonlijke account op de BIV-website. In het menu aan de linkerkant van je scherm vind je een tabblad "Stagemeester". Klik dan op de tab "Mijn stagiairs" en ga naar het "stageoverzicht" van je stagiair. Dit geeft je een overzicht van de stagetool van jouw stagiair (agenda, evaluaties, de geüploade documenten enz.).

Kan je de tab "Mijn stagiairs" niet vinden? Dit betekent dat je geen BIV-stagiair meer begeleidt. De overeenkomst is ofwel beëindigd (na wederzijds akkoord of eenzijdig) ofwel automatisch beëindigd wanneer jouw stagiair wordt toegelaten tot de praktische bekwaamheidstest. Aarzel niet om contact met ons op te nemen als je overweegt om een stagiair te begeleiden maar de voornoemde tab niet kan terugvinden.

DE STAGEVERGOEDING WERD OPNIEUW GEÏNDEXEERD. WELK BEDRAG MOET IK FACTUREREN?

Ten gevolge van de recente indexering bedraagt de stagevergoeding sinds 1 januari 2025 **minimaal 10,63 euro exclusief btw per gepresteerd uur**. Dit bedrag is van toepassing op alle nieuwe stageovereenkomsten die sinds die datum zijn afgesloten.

Voor reeds lopende stageovereenkomsten wijzigt er niets. Je stagemeester is dus niet verplicht om deze indexering toe te passen, maar je kan uiteraard wel samen overeenkomen om dit te doen. In dat geval moet de stagiair een nieuwe stageovereenkomst met het gewijzigde uurbedrag - of een addendum aan de stageovereenkomst met deze nieuwe informatie (aanpassing van artikel 7: vergoedingen en commissies) - aan de voorzitter van de Uitvoerende Kamer bezorgen. Na goedkeuring ontvang je hierover een e-mail van de stagedienst. De stage blijft gewoon doorlopen. Weet dat deze wijziging niet retroactief in werking treedt en pas van kracht wordt op de datum waarop de Uitvoerende Kamer ze heeft goedgekeurd.

IK WOON IN VLAANDEREN OF BRUSSEL MAAR ALLE COMMUNICATIE VAN DE DIENST STAGE GEBEURT IN HET FRANS. WAAROM IS DAT ZO?

De taalrol is gebaseerd op de postcode waar je hoofdkantoor zich bevindt. Dit is bepaald in artikel 9 §2 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, vastgelegd bij koninklijk besluit van 3 augustus 2007 (BS, 18 september 2007): **De bevoegdheid van de uitvoerende kamers wordt bepaald door de plaats waar de aanvrager zijn beroep voor het eerst zal uitoefenen of vervolgens door die van zijn hoofdvestiging.**

In de praktijk betekent dit:

- als deze locatie zich in het Vlaams Gewest bevindt, ben je automatisch ingeschreven op de Nederlandstalige taalrol. Je dossier wordt dus beheerd door de Nederlandstalige stagedienst en het mondelinge deel van de praktische bekwaamheidstest op het einde van de stage moet worden afgelegd voor de leden van de Uitvoerende kamer;

- als jouw hoofdvestiging gelegen is in een gemeente uit het Waals Gewest, val je onder de Franstalige taalrol en wordt het dossier behandeld door de Chambre exécutive;

- als jouw hoofdvestiging zich in een gemeente in het tweetalige Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevindt, kan je jouw taalrol kiezen. Afhankelijk van jouw keuze dien je voor de Uitvoerende Kamer of de Chambre exécutive te verschijnen.

Let wel: je kan enkel zelf een keuze maken bij een hoofdvestiging gelegen in een van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dit geldt niet voor faciliteitengemeenten.

DIENT OPSPORING BEKOMT ALWEER EEN GUNSTIG VONNIS



De dienst Opsporing van het BIV zit nepmakelaars op de hielen. De privédetectives van het Instituut verrichten daarbij ook onderzoek op het terrein om wanpraktijken aan de kaak te stellen.

Wie een vermoeden heeft dat zich illegale makelaardij voordoet, kan dat melden aan de betrokken dienst (opsporing@biv.be). Soms zijn deze vermoedens onterecht, maar veel vaker blijken ze te kloppen. De betrokkene ontvangt altijd eerst een schrijven van de dienst waarin hij of zij op de wetgeving wordt gewezen. Er volgt dan een eenmalige kans om zich in regel te stellen door hetzij de BIV-stage aan te vatten, hetzij als bediende bij een vastgoedkantoor aan de slag te gaan, hetzij de illegale activiteiten stop te zetten. Volgt er geen regularisatie, dan brengt de dienst Opsporing het dossier voor de rechtbank om een gerechtelijke veroordeling van de betrokkene te bekomen. Zo zorgen we voor een veilige en eerlijke markt ten voordele van consumenten én professionals. Hierna staan we stil bij een recent vonnis waarbij het BIV andermaal aan het langste eind trok.

De beklagde deed in begin 2024 een aanvraag om vastgoedmakelaar te worden. Hij werd BIV-erkend en ingeschreven op de lijst van stagiairs. Een BIV-lid merkte kort nadien op dat de man stagiair was, maar vond dit vreemd gezien hij, naar zijn mening, niet over een diploma beschikte. De Chambre exécutive deed daarop navraag bij de betrokken onderwijsinstelling en daar bleek inderdaad dat men nooit een diploma aan de beklagde had afgeleverd. De man had zelf een diploma ineens geknutseld. Hij verkreeg dus zijn BIV-erkenning op basis van een onrechtmatig stuk. Op een zitting van de Chambre exécutive in mei 2024, waarop de beklagde niet verscheen, werd besloten om zijn inschrijving te annuleren gezien vaststond dat hij niet over een geldig diploma beschikte en dus niet aan de gestelde voorwaarden voldeed om toegang te krijgen tot het beroep.

Gezien de beslissing van de Franstalige kamer was de samenwerking van de beklagde met zijn stagemeeester gestopt. Die stagemeeester moest echter tot zijn verbijstering vaststellen dat de beklagde actief was binnen een eigen opgerichte vennootschap. Het dossier kwam toen op de radar van de dienst Opsporing die de beklagde verschillende keren aanschreef om hem op de hoogte te stellen van de wetgeving

en hem te wijzen op de gevaren van illegale uitoefening, maar kreeg nooit reactie. Daarna volgden vaststellingen van onze privédetective en werd de zaak aanhangig gemaakt bij de rechtbank.

In een vonnis bij verstek van de **Ondernemingsrechtbank van Bergen** dd. 31 januari 2025 werd geëist dat de beklagde **meteen alle illegale activiteiten zou stopzetten** en dat hij zich niet meer mocht voordoen als vastgoedmakelaar. Daarnaast moet hij alle publiciteit voor de verkoop of verhuur van panden stopzetten of laten stopzetten en diende ook zijn immowebste stopgezet te worden. Hij werd veroordeeld tot **dwangsommen van 5.000 euro per dag per inbreuk**.

We willen benadrukken dat dit een flagrante case betreft. Valsheid in geschrifte is een zware fout, maar vervolgens - na geschrapt te zijn als stagiair - blijven volharden in de boosheid door illegale activiteiten te stellen en nooit gehoor geven aan de herhaaldelijke communicatie en waarschuwingen van het Instituut, grenst aan het onwaarschijnlijke. Gelukkig zijn dit uitzonderlijke gevallen en konden deze wanpraktijken, dankzij het BIV en de gerechtelijke tussenkomst, snel in de kiem worden gesmoord.

NIEUWE

TITULARISSEN



Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 13 december en 24 januari ll. werden de volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau.

Gefeliciteerd!

Adriaens	Vincent
Arutunian	Ovsep
Audoor	Wessel
Bastiaens	Thomas
Beeckman	Christophe
Bellekens	Anthony
Boucherie	Laura
Bouilliant	Sarah
Cailloux	Christiaan
Claeys	Bert
Creve	Sylvie
De Brabanter	Wend
De Paep	Joris
De Ridder	Kjell
De Vrieze	Jolien
De Waele	Bram
De Win	Marleen
De Wit	Emilie
Debree	Manon
Dehaen	Babette
Deknock	Janne
Derekx	Cléo
Di Piazza	Tiziana
Drossaert Magnus	Imke

Ermin	Romy
Erregat	Emiel
Evens	Yentl
Francier	Florien
Geens	Arthur
Gijbels	Sonja
Goossens	Laura
Honings	Cedric
Joseph	Xavier
Kersmaekers	Benjamin
Lahssini	Nasr Eddine
Martens	Tamara
Moeskops	Jordy
Onzia	Thomas
Peeters	Nathan
Pelgrims	Ivo
Platteeuw	Jason
Ramaekers	Shelley
Roelandt	Axelle
Simmillon	Robin
Tanret	Victoria
Tielemans	Jeroen
Van Coillie	Ruben
Van den haute	Jonas

Van Mieghem	Louis
Van Roy	Kynan
van Wijk	Anthony
Vanherf	Ilse
Vanneste	Sigrid
Vercammen	Seppe
Vercauteren	Manon
Vermeersch	Christel
Vervenne	Amber
Vervloet	Stefanie
Vijverman	Jolien
Weckx	Djoere

NIEUWE TITULARIS IN DE KIJKER

ARTHUR GEENS



Wie ben je en waar ben je actief?

Ik ben Arthur Geens en werk als syndicus bij 's GraevenHuys vastgoed in Brecht. Ons kantoor houdt zich voornamelijk bezig met beheeractiviteiten voor zowel particulieren (VME's) als bedrijven (KMO-zones) in de provincie Antwerpen. Ik sta in voor het boekhoudkundig, technisch en administratief beheer van zowat 35 appartementsgebouwen.

Welke achtergrond heb je?

Ik heb een diploma bedrijfsmanagement optie rechtspraktijk behaald en was naast management ook in vastgoed geïnteresseerd. Zo ben ik bij het syndicatschap uitgekomen omdat ik wist dat ik er veel managementskills zou aanleren gezien de diversiteit aan problemen waar je mee te maken krijgt. Daarnaast moet je ook probleemoplossend denken en handelen wat mij zeker aantrok. Nadat ik afgestudeerd was, heb ik eerst 5 jaar als bediende in een middelgroot syndicuskantoor gewerkt waar ik met alle facetten van de job in aanraking kwam. Dat is me nadien, onder meer ook op het examen, goed van pas gekomen. Nadien heb ik bij 's GraevenHuys de kans gekregen om er de syndicustak te professionaliseren en verder uit te breiden. Ik ben heel tevreden met mijn job. Toen begin 2024 de [mogelijkheid](#) kwam om vastgoedmakelaar te worden op basis van beroepservaring heb ik mijn kans gewaagd.

Hoe is dat verlopen?

Ik heb in mei vorig jaar mijn aanvraag met de nodige bewijsstukken ingediend. Op dat moment beschikte ik over bijna 7 jaar voltijdse ervaring als bediende. Nadat mijn dossier onderzocht werd ben ik bij de Uitvoerende Kamer langsgesproken om uitleg te geven bij bepaal-

de stukken. De leden hebben mij toen beroepsmatig ondervraagd. Uiteindelijk kreeg ik de bevestiging dat mijn dossier aanvaard werd en werd ik toegelaten tot de schriftelijke en nadien de mondelinge praktische bekwaamheidstest. Ik heb eerst voldoende tijd genomen om me goed voor te bereiden op het schriftelijke examen. Op het mondelinge examen greep men voor de vragen onder meer terug op documenten die ik bij mijn aanvraag had ingediend. De mondelinge proef vond ik best moeilijk maar getuigde ook van veel professionaliteit. Het mag ook moeilijk zijn want er wordt tenslotte gepeild of je beroepsbekwaam bent.

Syndicus is al enige tijd een knelpuntberoep. Hoe zou je hier (jonge) mensen warm voor maken?

De job is enorm veelzijdig. Geen enkele dag is dezelfde waardoor het nooit een sleur wordt. Je bent ook baas over je eigen agenda waardoor je veel flexibiliteit hebt. Daarnaast is er doorgaans een grote appreciatie van mede-eigenaars voor je werk. Het is sowieso een boeiende job, maar je moet wel over enkele belangrijke vaardigheden beschikken. Zo moet je punctueel en correct zijn. Dat gaat van afspraken nakomen tot zorgen dat de boekhouding perfect klopt. Daarnaast moet je goed kunnen multitasken en besluitvaardig zijn. Door knopen door te hakken en waar nodig met collega's of experts te overleggen, kom je tot oplossingen. En ook duidelijke, geruststellende communicatie naar de mede-eigenaars is belangrijk. Zij willen op de hoogte gehouden worden. Soms gaat het over bouwtechnische kwesties en leggen wij hen in mensentaal uit waar het om draait. Het gebeurt dat ik niet meteen kan reageren, maar dan laat ik een bericht na dat ik met de zaak bezig ben en zo snel mogelijk zal terugkoppelen.

“

De job is enorm veelzijdig. Geen enkele dag is dezelfde waardoor het nooit een sleur wordt.”

Wat zijn je verdere ambities?

Ik word binnenkort medebestuurder van ons kantoor en wil ons als een sterke partner in de markt zetten zodat klanten weten dat ze bij ons een goed beheer krijgen. Het syndicatschap is een persoonlijk gegeven en onze filosofie is vooral om een persoonlijke en transparante aanpak te kunnen garanderen.