

Te goedkope makelaar wil debat over de rol van het beroepsinstituut

'Dit ruikt verdacht veel naar prijsafspraken'

Het gebeurt maar zelden dat een makelaar in het nieuws komt omdat hij te weinig commissieloon vraagt. Meestal is het andersom. Het Gentse vastgoedkantoor Immo Budget Group kreeg onlangs echter een tijdelijke schorsing wegens 'te goedkoop'. Bestuurder Dimitri Nicoli is niet van plan het daarbij te laten.

DOOR CATHY GALLE

Het was wel even schrikken, geeft Dimitri Nicoli toe. Dat het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) het zo hard zou spelen en het kantoor acht dagen zou schorsen, had hij niet meteen verwacht. "Dit zegt echt veel over de manier waarop het beroepsinstituut werkt", stelt hij. "Vooral bij de manier waarop alles is verlopen, kan men zich vragen stellen."

Hoezo?

"We zijn met dit kantoor gestart in 2006. We, dat zijn mijn stiefmoeder en ikzelf. We wilden anders zijn dan de rest. En vooral goedkoper. Daarom werkten we met een vast commissieloon: 995 euro plus btw, betaald door zowel de koper als de verkoper. Bij de andere makelaars is het de verkoper die de commissie betaalt. Al is dat natuurlijk relatief. Meestal wordt dat gewoon doorgerekend naar de koper."

Makelaars vragen normaal gezien tussen de 3 en 7 procent commissieloon op de verkoopprijs. Dat is voor een standaardhuis ongeveer vier keer zoveel als wat jullie vragen.

"Klopt. Bij de start in 2006 verscheen er een artikel in een lokale krant en dat bracht de bal aan het rollen. Al vrij vlug diende de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) een klacht tegen ons in bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Ze vonden onze

beroepskamer van het BIV wel gelijk. Gevolg: een schorsing van acht dagen voor ons."

Waarom veranderde het BIV van gedachte, denkt u?

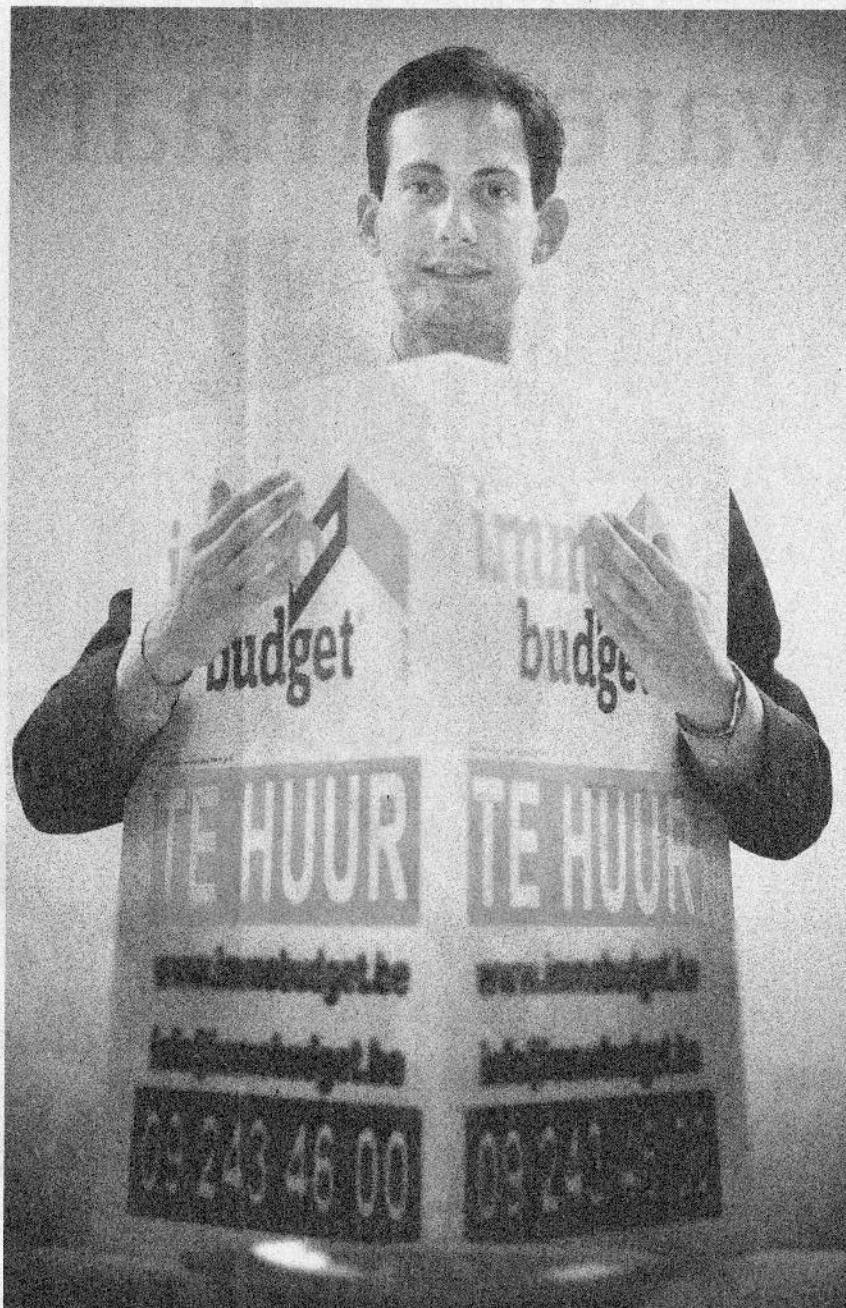
"We vernamen achteraf dat een van de leden van die beroepskamer lid is van de CIB. Diegene die over de klacht moest oordelen was dus een van de klagers. Van een ander lid weten we zeker: dat hij commissielonen van 5 procent aanreken. Met andere woorden, hij had er belang bij dat wij van de markt geveegd werden. Wij tonen namelijk aan dat het ook veel goedkoper kan."

Nu zegt u zelf wat het BIV u verwijt: dat door u uw collega-makelaars dieven lijken.

"Kijk, het klopt dat wij veel goedkoper zijn. Maar is dat verkeerd? Het is de consument die moet uitmaken waar hij gaat en wat hij wil betalen. Sommige mensen hebben liever niet dat er een makelaar in een kleine auto met daarop 'Immo Budget' voor de deur staat. Die verkiezen een makelaar in een chique wagen van een een of

DIMITRI NICOLI:

Wij zijn oneerbaar omdat we



JONAS LAMPENS

Heeft dat meegespeeld volgens u?

"Goed mogelijk. Met ons ander bedrijf, bvba Syndici, kregen we al heel wat dossiers binnen van mede-eigenaars die door hun syndicus moedwillig opgelicht werden. We dienden telkens een klacht in bij het BIV, zoals het hoort. Maar dan gebeurt er vaak weinig tot niets, ook al kunnen we sluitende bewijzen voorleggen. Nu doen we het dus anders. We stappen eerst naar de correctionele rechtbank en na de veroordeling moet het BIV wel optreden tegen de syndicus in kwestie."

"Wel frappant eigenlijk. In sommige schrijvende dossiers is het jaren wachten op een reactie van het BIV. Om ons te schorsen had het instituut blijkbaar niet zoveel tijd nodig."

U loopt duidelijk niet hoog op met het beroepsinstituut.

"Ik vind het niet kunnen dat collega's concurrenten mij een straf kunnen opleggen, terwijl ze er duidelijk zelf baat bij hebben. Een beroepsinstituut moet een adviserende en bemiddelende rol hebben. Maar het is aan de rechtbank om te oordelen."

De schorsing van acht dagen is achter de rug. Hebt u daar veel schade van ondervonden?

"Het gaat niet enkel om acht dagen niet mogen werken. Je kunt het vergelijken met een strafblad krijgen. Er is een aantal zaken dat je dan als kantoor niet meer mag doen. Zoals stagiairs opleiden bijvoorbeeld."

Wat gaat u nu doen?

"Ondertussen vragen wij noodgedwongen 3 procent commissieloon, maar we zullen het hier zeker niet bij laten. Het BIV zegt dat wij oneerbaar zijn omdat we te goedkoop werken. De vraag is dan: wat is wel eerbaar voor het beroep? Ik wil daar een antwoord op. Vanaf welk commissie-